

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年5月15日
【発行者名】	GLP投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 三浦 嘉之
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲二丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 執行役員CFO 八木場 真二
【電話番号】	03-6897-8810（代表）
【届出の対象とした募集内 国投資証券に係る投資法 人の名称】	GLP投資法人
【届出の対象とした募集内 国投資証券の形態及び金 額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 459,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2023年4月26日(水)現在の株式会社東京 証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1) 【投資法人の名称】

GLP投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではGLP J-REITと表示します。）

(2) 【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 【発行数】

3,200口

（注1）上記発行数は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、SMB C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の発行数です。SMB C日興証券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		SMB C日興証券株式会社	
割当口数		3,200口	
払込金額		459,000,000円（注）	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	代表取締役社長 近藤 雄一郎	
	資本金の額（2023年3月31日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
本投資法人との関係	大株主（2023年3月31日現在）	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	—
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2023年3月31日現在）	5,542口
	取引関係	国内一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義します。以下同じです。）の共同主幹事会社です。	
人的関係	—		
本投資口の保有に関する事項		—	

（注）払込金額は、2023年4月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

459,000,000円

（注）発行価額の総額は、2023年4月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2023年5月18日(木)から2023年5月22日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に国内一般募集において決定される発行価額(本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額)と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2023年6月19日(月)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店(東京都中央区八重洲二丁目2番1号)

(11) 【払込期日】

2023年6月20日(火)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部(東京都千代田区丸の内一丁目1番2号)

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限(459,000,000円)については、手元資金とし、将来の借入金返済資金の一部、投資法人債償還資金の一部又は特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金(19,748,000,000円)及び海外募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義します。)における手取金上限(10,410,000,000円)については、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 4 第21期末後取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が2023年6月1日付で取得を予定している不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当する予定です。

(注) 上記の手取金は、2023年4月26日(水)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払込むものとします。
- B. 本件第三者割当と同時に行われる海外募集の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」をご参照ください。
- C. SMBC日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、2023年5月15日(月)開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口の日本国内における募集（以下「国内一般募集」といいます。）並びに米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といいます。）並びに本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集の発行投資口総数は209,991口であり、国内一般募集口数137,506口及び海外募集口数72,485口（海外引受会社の買取引受けの対象口数65,533口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数6,952口）を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は19,748,000,000円（注1）であり、海外募集における発行価額の総額は10,410,000,000円（注2）です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注1）国内一般募集における発行価額の総額は、2023年4月26日(水)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（注2）海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の全てが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、2023年4月26日(水)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2023年5月15日(月)開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口の国内一般募集及び海外募集を行うことを決議していますが、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が本投資法人の投資主から3,200口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口をSMB C日興証券株式会社に取得させるために行われます。

また、SMB C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2023年6月16日(金)までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、SMB C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。また、安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を、海外募集の一部の決済にあてるため、海外引受会社に譲渡する場合があります。

SMB C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記記載の取引に関して、SMB C日興証券株式会社は、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第21期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日） 2022年11月29日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（2023年5月15日）までに、金商法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、2023年5月15日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注）なお、発行価格等決定日に、本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である2022年11月29日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報を記載したものです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注）本書における記載のうち、2023年2月期以降に係る数値（2023年2月期に係る投信法第129条に基づき作成された計算書類に記載の数値を含みます。）については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していません。

1 オファリング・サマリー

A. 本募集の意義

本募集（国内一般募集、海外募集及び本件第三者割当の総称をいいます。以下同じです。）の意義の概要（オファリング・サマリー）は以下のとおりです。本募集により、次世代の物流施設であるALFALINK物件（注1）や広域配送を担う地方主要都市の物件、計4物件の組み入れを通じて、成長性・安定性の向上が期待できる物件ポートフォリオを構築します。

I. ALFALINK物件を含む4物件の取得

- 次世代の物流施設であるALFALINK物件や広域配送を担う地方主要都市の物件などで構成される4物件（取得予定価格合計582億円（注2））を取得予定
- 本募集を通じて、分配金成長を目指すと共に、LTV（注3）を適切にコントロール

II. 高い潜在性を有する内部成長余力

- 堅調なテナント需要とスポンサーの強固なリーシング力を背景に、2023年8月期の賃料増額率（注4）は+8%～+9%を見込む
- 力強い賃料増額の実績に加え、約9%の賃料ギャップ（注5）などを背景とした更なる賃料収入の増加を狙う

III. インフレへの対応

- 契約更改に伴う賃料増額に加え、CPI連動条項（注6）によって賃料収入の更なる増加を見込む
- 電気料金の高騰に対し、電気料金契約の迅速な見直し等を実施し、費用コントロールを実現

IV. 安定した物件ポートフォリオ

- 物流J-REIT（注7）最多（注8）の物件数を有する分散の効いたポートフォリオと高い稼働率を通じ、安定したキャッシュフローを創出
- 取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率（注9）は99.2%を見込み、引き続き強固な物件ポートフォリオを構築

（注1）「ALFALINK物件」とは、「創造の連鎖」、「開かれた施設」などを主なブランドコンセプトとして掲げる、最新鋭の設備・物流ソリューションを備えたGLPグループの旗艦ブランドである「ALFALINK」ブランドの物件をいいます。以下同じです。なお、「GLPグループ」とは、GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の親会社であるGLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社（2022年7月1日付で「日本GLP株式会社」から商号を変更しています。）並びにその親会社であるGLP Pte. Ltd.（ジーエルピー・ピーティーイー・エルティエディー）及びそのグループ会社をいいます。以下同じです。

（注2）本書において、資産規模及び取得（予定）資産の規模を金額で表す場合には、別途明示する場合を除き、取得（予定）価格に基づいて記載しています。「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る売買契約書に記載された代金（税金は含みません。取得諸経費及び消費税等を除きます。）に基づき記載しています。但し、「GLP 舞洲II」については、2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る取得価格は信託土地のみを対象として取得（予定）価格合計の算出に使用しています。以下同じです。

（注3）「LTV」とは、本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率をいい、LTVを記載する場合には小数第二位を四捨五入して記載しています。以下「LTV」又は「総資産LTV」ということがあります。

（注4）「2023年8月期の賃料増額率」の詳細については、後記「C. 高い潜在性を有する内部成長余力」をご参照ください。

- (注5) 「賃料ギャップ」の詳細については、後記「C. 高い潜在性を有する内部成長余力」をご参照ください。
- (注6) 「CPI連動条項」とは、消費者物価指数(CPI)に連動して賃料が自動的に増減する旨の条項及び協議により賃料を調整する旨の条項をいいます。なお、CPIに連動して賃料が自動的に増減する旨の条項については、CPIの上昇時のみ連動する条項とCPIの上昇時・下落時のいずれにも連動する条項の双方が含まれます。以下同じです。
- (注7) 「物流J-REIT」とは、本書の日付現在において物流施設を取得(予定)価格ベースで90%以上保有するJ-REITをいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです。
- (注8) 本投資法人が取得予定資産を取得する予定の2023年6月1日時点において保有又は保有する予定の全保有物件の物件数と、2023年4月末日までの他の物流J-REITの有価証券届出書、有価証券報告書及び適時開示による公表情報に基づき、他の物流J-REITが2023年6月1日時点において保有しているものと想定される物件数を比較しています。以下、物件数又は資産規模において同じです。
- (注9) 「取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率」の詳細については、後記「E. 安定した物件ポートフォリオ」をご参照ください。

B. ALFALINK物件を含む4物件の取得

(イ) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集により、GLPグループの旗艦物件である「GLP ALFALINK 相模原4」(準共有持分30%)に加え、「GLP 岡山総社Ⅲ」、「GLP 福岡粕屋」及び「GLP 沖縄浦添」の計4物件を取得予定です。これら取得予定資産4物件の取得予定価格合計は582億円、平均NOI利回り(注1)は4.2%、稼働率(注2)は100.0%となっています。

これらの取得予定資産の取得は、持続的な成長性の更なる強化が期待できる強固なポートフォリオの構築に資すると本投資法人は考えています。

- (注1) 「平均NOI利回り」は、取得済資産(本投資法人が本書の日付現在保有する資産をいいます。以下同じです。)については2023年2月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書又は各調査報告書における直接還元法での評価上のNOI、取得予定資産については2023年4月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得(予定)価格に対する比率を取得(予定)価格ベースで加重平均しています。以下同じです。
- (注2) 取得予定資産の「稼働率」は、取得予定資産に係る2023年3月末日現在の稼働率であり、2023年3月末日現在における取得予定資産に係る建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、売主から受領した情報に基づいて算出しています。以下同じです。



- (注1) 「取得予定資産取得後」は、取得予定資産取得後のポートフォリオの数値に基づき記載しています。
- (注2) 「鑑定評価額合計」は、取得済資産については、2023年2月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書又は各調査報告書に記載された各鑑定評価額又は各調査価格を、また、取得予定資産については2023年4月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された各鑑定評価額を、それぞれ用いて算定しています。
- (注3) 「平均残存賃貸借期間」は、2023年3月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、同日における残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。但し、準共有の形態で保有している又は取得予定の物件については、準共有の持分割合を乗じた賃貸面積を用いて算定しています。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています。以下同じです。
- (注4) 取得予定資産取得後の「稼働率」は、取得済資産及び取得予定資産の2023年3月末日現在における建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「エリア別比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。そのため、各エリア別比率を合計した割合が100.0%とならない場合があります。
- (注6) 「関東圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「その他」とは、関東圏及び関西圏以外の地域を、それぞれ指します。以下同じです。

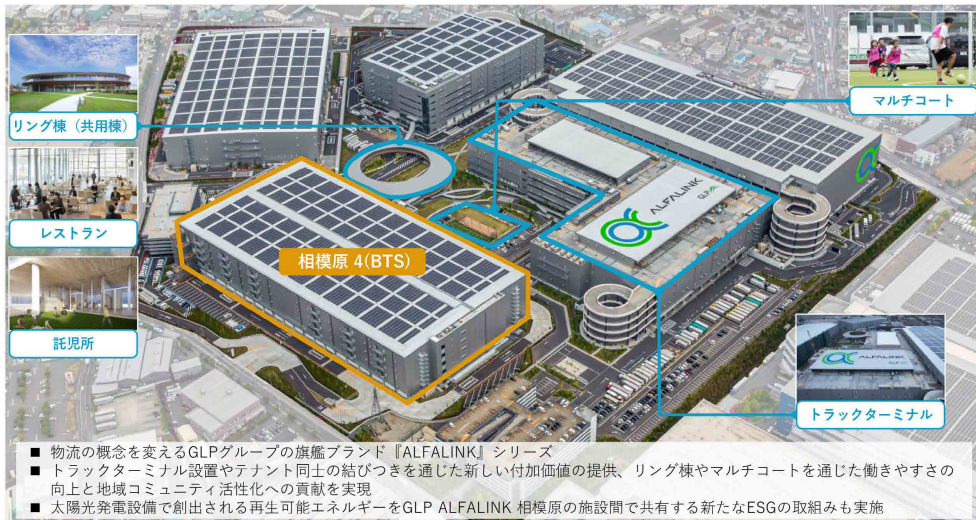
(ロ) ALFALINK物件の取得

本投資法人が本募集により取得する「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分30%）は、GLPグループの旗艦ブランドである「ALFALINK」シリーズの物件です。本物件は、トラックターミナル設置やテナント同士の結びつき等を通じて、テナントに対して新たな付加価値を提供し、「GLP ALFALINK 相模原」（注）の各施設共用のリング棟（共用棟）やマルチコートを通じた働きやすさの向上、地域コミュニティ活性化への貢献を実現する次世代の物流施設であると、本投資法人は考えています。

また、新たなESGの取組みとして、本物件を含む「GLP ALFALINK 相模原」の各施設に設置された太陽光発電設備により創出される再生可能エネルギーを、「GLP ALFALINK 相模原」の施設間で共有しています。

（注）「GLP ALFALINK 相模原」とは、神奈川県相模原市を拠点とするALFALINK物件であり、「GLP ALFALINK 相模原4」を含む4物件及び併設される共用施設の総称です。以下同じです。

① GLP ALFALINK 相模原4（準共有持分30%）



トラックターミナル併設による
テナント誘致



佐川急便/西濃運輸のトラックターミナルを併設したことで、テナントはワンストップで高効率な集荷・配送が可能に

テナントの現場責任者との
定期的な意見交換会



テナント同士のコミュニケーションの場をGLPが定期的に設けることで、顧客が顧客を呼ぶ好循環を創出

施設従業員のWell-being施策



物流施設内における従業員の働きやすさ改善の取組みは、雇用確保の観点からテナント契約の粘着性向上に寄与



メディアを通じたブランド認知度向上



TV、新聞、SNSなどマスメディアを通じたPR活動により、ALFALINKブランドの認知度向上とGLPの戦略の訴求を図る

環境負荷の低減



全棟に太陽光発電設備を設置し、発電した再生可能エネルギーを建物間で融通

地域コミュニティとの関係強化



自治体・テナントと一体となった防災訓練、地域住民向けイベントを通じて地域の活性化に貢献、施設開発への理解を得る

(ハ) 広域配送を担う物流中核拠点としての機能を有する3物件の取得

本投資法人が本募集により取得する「GLP 岡山総社Ⅲ」、「GLP 福岡粕屋」及び「GLP 沖縄浦添」の3物件は、広域配送を担う地方主要都市に所在する物流中核拠点としての機能を有します。



2 GLP 岡山総社Ⅲ

マルテ

- 関西・九州・四国を結ぶ導線の結節点にある「岡山総社ⅠC」まで約300mと至近
- 西日本大都市間幹線輸送のルート上に位置し、2024年問題に対応する中継拠点としての活用も可能
- 増設予定の太陽光発電設備で創出される再生可能エネルギーは、隣接するGLP 岡山総社Ⅰにて館内消費予定

岡山総社Ⅲ
太陽光発電設備追加設置予定

3 GLP 福岡粕屋

BTS

- 「福岡IC」から約1.5kmに立地し、福岡市のみならず九州全域へアクセス可能な立地
- JP楽天ロジスティクスにとって初となる九州全域をカバーする広域配送の中核拠点
- 優れた立地・効率的なオペレーションを可能にする設備を通じ、テナントの九州エリアの配送リードタイムの短縮に貢献

4 GLP 沖縄浦添

BTS

- 沖縄県の主要玄関口である那覇港や那覇空港にもアクセスが容易な広域配送拠点
- 沖縄県下最大規模の地場大手3PLの専用施設であり、荷主は地場飲料大手など10社以上で構成
- GLPグループの実績に信頼を寄せるテナントと協働して開発した、グループ初となる沖縄県での開発物件

(注1) 「2024年問題」とは、「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」に基づき、2024年4月1日以降に自動車運搬業務における時間外労働時間の上限規制等が適用されることに伴い、物流業界で生じる様々な問題をいいます。以下同じです。

(注2) 「3PL」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業（顧客企業からそのサプライチェーン・マネジメント機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業）をいいます。以下同じです。

(ニ) LTVの適切なコントロール

本投資法人は、本募集及び取得予定資産の取得を通じて、総資産LTVを適切にコントロールしつつ、1口当たり分配金の成長を目指します。

C. 高い潜在性を有する内部成長余力

本投資法人は、GLPグループの強力なリーシングチームとの協業や賃料ギャップ（注1）を背景に、上場来21期連続となる力強い賃料増額を実現しています。本投資法人の2023年2月末日時点における取得済資産に係る賃料ギャップは約9%となり、2023年2月期までの賃料増額率（3年平均）（注2）は賃貸借契約の改定対象面積（注3）全体で5.9%を達成しました。また、取得予定資産取得後の保有資産において、2023年8月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約に係る賃貸面積（改定対象面積（取得予定資産取得後））は約40万㎡となっており、かかる賃料ギャップなどを背景に、本書の日付現在において、2023年8月期の賃料増額率見込み（改定対象面積全体）（注4）は+8%～+9%程度を想定しており、新型コロナウイルス感染拡大やウクライナ情勢、米国における政策金利の引き上げ、物価高騰、米国における金融不安等に伴う不安定な経済環境下においても順調に継続的な内部成長を実現できるものと見込んでいます。

（注1）「賃料ギャップ」は、以下の計算式により求められる数値を、小数第一位を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人が市場賃料に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップが解消される保証はありません。

$$\text{賃料ギャップ} = (\text{市場賃料} \times 1 - \text{現行賃料} \times 2) \div \text{現行賃料} \times 100$$

* 1 「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社「対象不動産における物流施設市況調査」における本投資法人が2023年2月期末時点において保有していた全89物件のうち取得価格が50億円以上の物件の2022年12月末日時点の1坪当たり想定成約賃料水準（共益費を含みます。）（表面賃料）を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、小数第一位を四捨五入して用いています。なお、想定成約賃料水準は新規又は既存のテナントとの賃貸借契約における賃料を反映した数値ではありません。

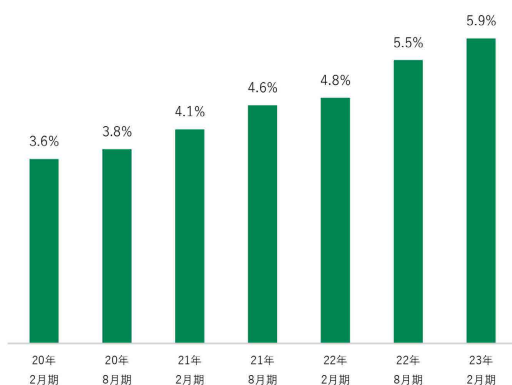
* 2 「現行賃料」は、本投資法人が2023年2月期末時点において保有していた全89物件のうち取得価格が50億円以上の物件の2023年2月期末時点の1坪当たり契約賃料（共益費を含みます。）を、賃貸面積ベースで加重平均して算出しており、小数第一位を四捨五入して用いています。

（注2）「賃料増額率」は、当該計算期間に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約について、マルチテナント型物件（複数テナント利用を前提として企画・設計された賃貸用物流施設をいいます。以下「マルチ」又は「マルチ物件」ということがあります。）は倉庫部分、BTS型物件（Build to Suit:顧客の要望に沿った立地及び設備を有する物流施設又は単一のテナントに賃貸されている物流施設をいいます。以下「BTS」又は「BTS物件」ということがあります。）は全区画の賃料を基に、再契約又は新契約締結前の契約賃料（共益費を含みます。）に対する賃料の増額率を賃貸面積ベースで加重平均し、小数第二位を四捨五入して算出しています。なお、賃料増額率の算出にあたっては、フリーレント等を勘案せず、賃貸借契約書に記載された月額賃料（共益費を含みます。）の額を基準としています。以下同じです。また、「賃料増額率（3年平均）」は、当該期間を含んだ直近6期の賃料増額率を各期の改定対象面積で加重平均し、小数第二位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

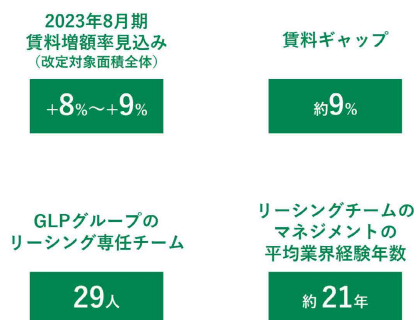
（注3）「改定対象面積」は、当該期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち同一テナントとの再契約又はダウンタイムなしでの新たなテナントとの新契約が締結された賃貸借契約に係る賃貸面積をいいます。但し、2023年8月期については、新たな契約の締結について合意の上で契約手続中及び協議中の賃貸借契約に係る賃貸面積を含みます。以下同じです。

（注4）「2023年8月期の賃料増額率見込み（改定対象面積全体）」は、2023年8月期に賃貸借期間が満了する賃貸借契約のうち、賃料が改定される内容で新たな契約締結が完了している又は新たな契約の締結について合意の上で契約手続中（但し、賃借人の機関決定未了のものを含みます。）の賃貸借契約に係る契約条件に、契約協議中の契約条件を加味した上で、現行の契約賃料に対する賃料増額率を改定対象面積ベースで加重平均して算出した概算値を記載しています。

賃料増額率（3年平均）の推移（改定対象面積全体）



リーシングハイライト



（注1）「GLPグループのリーシング専任チーム」は、2023年4月末日現在の、本投資法人のスポンサーである日本GLP株式会社におけるリーシング業務を担当する営業開発部に在籍する役員職員の人数を記載しています。

（注2）「リーシングチームのマネジメントの平均業界経験年数」は、本投資法人のスポンサーである日本GLP株式会社の営業開発部に在籍する上位階層3名の物流施設・物流不動産等を扱う業務に従事した年数（前職までの経験を含みます。）を単純平均し、小数第一位を四捨五入して算出しています。

D. インフレへの対応

(イ) 収入面

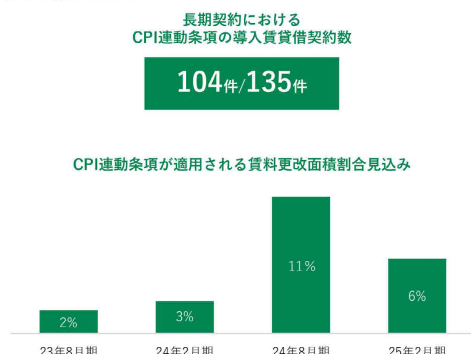
本投資法人は、インフレの環境下においても、CPI連動条項によって賃料収入の増加を企図しています。

既存の賃貸借契約のうち、長期契約におけるCPI連動条項の導入賃貸借契約数（注1）は、135件のうち104件であり、また、2023年8月期においてCPI連動条項が適用される賃料更改面積割合（注2）は2%の見込みとなっています。2022年以降、消費者物価指数（CPI）（注3）は上昇傾向にあり、消費者物価指数（CPI）が上昇した場合には、CPI連動条項を通じ、賃料収入が増加することとなります。

このように、本投資法人は、インフレの環境下においても、CPI連動条項の導入を背景とした更なる賃料収入の増加を図ります。

■ CPI連動条項導入の効果

- 契約更改に伴う賃料増額に加え、CPI連動条項によって賃料収入の更なる増加を見込む



■ 消費者物価指数の推移

- 消費者物価指数（生鮮食品を除く）は、世界的な原材料価格高騰などを背景に上昇傾向



（注1）「長期契約におけるCPI連動条項の導入賃貸借契約数」は、2023年3月末日時点の保有資産及び取得予定資産に係る2023年3月末日現在における賃貸借期間が3年超の賃貸借契約件数のうち、CPI連動条項が導入されている賃貸借契約の件数をいいます。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています。

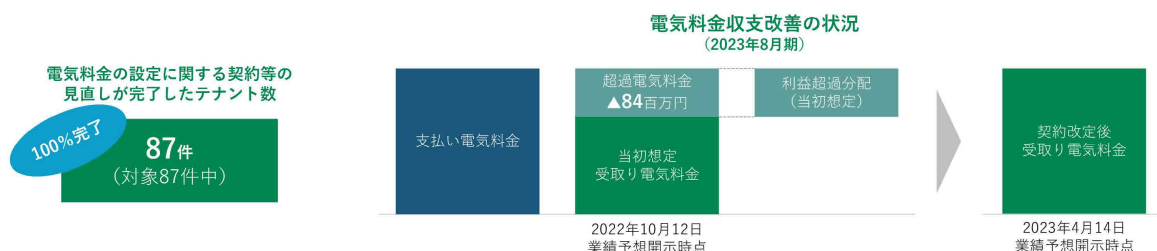
（注2）「CPI連動条項が適用される賃料更改面積割合見込み」は、2023年3月末日時点の保有資産及び取得予定資産に係る2023年3月末日現在において締結済の賃貸借契約に係る賃貸面積のうち、各期においてCPI連動条項が適用され、賃料が更改される可能性のある賃貸借契約に係る賃貸面積の割合を算出しており、小数第一位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています。以下同じです。

（注3）「消費者物価指数の推移」は、天候によって数値が左右される生鮮食品を除く、総合指数の推移を記載しています。

(ロ) 費用面

本投資法人の保有資産のうち、一部の物件では、賃貸借契約等においてテナントが賃貸人に対し支払う電気料金は固定とされている一方、賃貸人が電力会社に支払う電気料金は変動とされていました。その結果、昨今の燃料費高騰等の影響で電気料金が高騰したことにより、物件収支の悪化が生じました。

そこで、本投資法人は、テナントとの強固なリレーションを背景とし、スポンサーのインハウスPMチームを中心に、これらの契約形態におけるテナントとの電気料金に関する契約等の見直しを迅速に進めました。各テナントと電気料金に関する契約等における条件の改定について合意に至った結果、2023年8月期の想定電気料金収入について、2023年4月14日付の業績予想開示時点で、契約改定前の2022年10月12日付の業績予想開示時点における想定電気料金収入を約2割上回る電気料金収入となる見込みとなっており、当初見込んでいた物件収支悪化の影響を回避しました。また、2023年4月28日までに全ての対象テナントと電気料金に関する契約等における条件の改定について合意に至りました。



（注）「電気料金に関する契約等の見直しが完了したテナント数」は、2022年10月12日時点においてテナントが支払う電気料金の全部又は一部が固定化されていたテナント件数（対象87件）のうち、2023年4月28日までに電気料金の支払い

を変動とする契約条項の見直しが完了した件数（87件）を記載しています。なお、契約条項の見直しが完了した件数には、契約条項の見直しにつき契約締結には至っていないものの、当該見直しにつき内諾が得られているテナントも含まれます。

E. 安定した物件ポートフォリオ

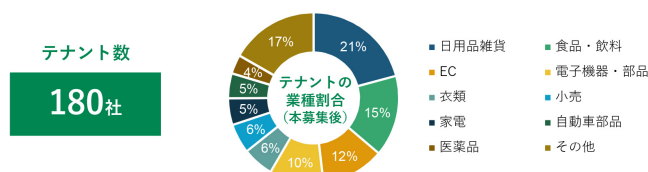
本投資法人は、本募集を通じて、テナントの安定利用が期待される取得予定資産を取得し、取得（予定）価格合計8,969億円、物件数93物件という物流J-REIT最大級の資産規模とテナント及び物件の分散を効かせたポートフォリオにより、長期に安定した賃料収入を確保し、一層安定した賃料収入の実現を目指します。また、本投資法人の各年の3月末日時点における取得済資産（注1）の稼働率（注2）は、本投資法人の上場前である2008年3月末日以降において、約99%と高い水準を維持しており、取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率（注3）は99.2%を見込んでいます。

（注1）「各年の3月末日時点における取得済資産」とは、本投資法人が各年の3月末日において保有していた資産をいいます。なお、本投資法人の上場前である2008年3月末日～2012年3月末日までの期間については、GLPグループが各年の3月末日において保有していた物件（GLPグループの株式を間接保有する機関投資家が2012年3月末日までに取得し、GLPグループがその後取得した物件を含みます。）であり、かつ本投資法人が2013年2月期末時点で保有していた資産（33物件）をいいます。以下同じです。

（注2）各年の3月末日時点における取得済資産の「稼働率」は、各年の3月末日における取得済資産に係る建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人の上場前の取得済資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています。以下同じです。

（注3）「取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る2023年3月末日現在の稼働率であり、2023年3月末日現在における取得（予定）資産に係る建物の賃貸可能面積合計に対する同日現在においてテナントが入居している賃貸面積合計が占める割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて記載しています。

テナントの分散が効いたポートフォリオ



物件の分散の効いたポートフォリオ



（注1）「テナント数」は、2023年3月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、取得予定資産取得後の保有資産に係るテナント数を記載しています。なお、取得予定資産については、売主から受領した情報に基づいて算出しています。

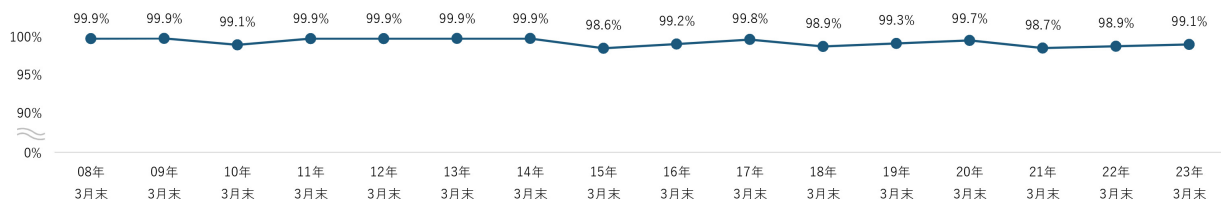
（注2）「テナントの業種割合（本募集後）」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る2023年3月末日現在のテナントの業種割合を、賃貸面積に基づき小数第一位を四捨五入して記載しています。そのため、合計が100%となっておりません。

（注3）「物件数」は、取得予定資産取得後の保有資産に係る物件数を記載しています。

（注4）「取得価格上位5物件のNOI比率」は、本投資法人については2023年2月期末時点の実績NOIについて、当該期末時点で保有していた物件のうち取得価格上位5物件の実績NOIの合計の、当該期におけるポートフォリオ全体の実績NOIの合計に対する比率をいい、「他物流J-REIT平均」については本投資法人を除いた各物流J-REITにおける取得価格上位5物件の実績NOIの合計の、ポートフォリオ全体の実績NOIの合計に対する比率を、2023年4月末日時点で開示済みの直近の決算期の決算短信の数値に基づき算出した上、単純平均して算出しています。

本投資法人の稼働率の推移

■ 本投資法人のポートフォリオの稼働率は、本投資法人の上場前である2008年3月末日以降において、安定して約99%と高い水準を維持



2 インベストメント・ハイライト

本募集に際し本投資法人が訴求する点（インベストメント・ハイライト）は、以下のとおりです。

A. 3つの成長ドライバー

本投資法人は、それまでの①外部成長及び②内部成長を追求する成長戦略に加え、2020年8月期から成長戦略として新たに③市況を捉えた売却益の分配（物件売却）を掲げ、かかる3つの成長戦略（成長ドライバー）を中核に各種施策を積極的・多面的に推進（アクティブ・アセットマネジメント）しています。

①の外部成長においては、豊富なスポンサー・パイプライン（注）を背景とする外部成長の継続を成長ドライバーの一つとして着実な成長を実現しており、直近4回の公募増資を通じて合計19物件・2,489億円（取得価格合計）の取得を実現しています。

②の内部成長においては、2023年2月期までの賃料増額率（3年平均）は、2020年8月期までの賃料増額率（3年平均）の3%台後半から5%台後半まで上昇しており、賃料増額率は拡大傾向にあります。

また、③の物件売却においては、2020年8月期以降、2023年2月期の「GLP 深谷」の売却を含め、直近6期連続で計5物件の売却を実施し、総額77億円の売却益を投資主に還元しています。これら3つの成長戦略からなるアクティブ・アセットマネジメントの実行により、本投資法人は、着実なDPUの増加を実現しています。

本投資法人は、今後も外部成長の継続、太陽光発電設備の設置及び保有物件の再開発やESGへの取組み、市場環境を踏まえた物件売却等多様な取組みを多面的・積極的に活用するアクティブ・アセットマネジメントの実践により更なるDPU及びNAVの成長を目指します。ESGへの取組みの詳細については、後記「E. ESGの取組み」をご参照ください。

（注）「スポンサー・パイプライン」の詳細については、後記「B. 今後の外部成長余地（スポンサー・パイプライン）」をご参照ください。



B. 今後の外部成長余地（スポンサー・パイプライン）

本投資法人のスポンサーであるGLPグループは、年間2,000～3,000億円の開発投資を継続する予定です。本投資法人は、「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分70%）及び「GLP 常総Ⅱ」の2物件の優先交渉権対象物件（注1）を有しています。また、2023年以降にも「GLP 八尾Ⅰ」等の多くのGLPグループによる開発物件が竣工又は竣工予定であり、外部成長を継続的に支えることが可能な関東圏・関西圏をはじめとする全国に1兆円（注2）を超える豊富なスポンサー・パイプライン（注3）を有しています。

本投資法人は、今後もGLPグループ開発物件を含む大規模なスポンサー・パイプラインを活用することで、投資主価値の向上に資する外部成長を目指します。

（注1）「優先交渉権対象物件」とは、本投資法人が「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称する、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得する権利又は取得に係る優先交渉権を有し、取得する時期によっては取得価格を一定程度通減させることができる契約形態の対象資産（以下「OTA対象資産」といいます。）を含む、本投資法人がスポンサー・サポートを活用して取得に係る優先交渉権を有する物件をいいます。以下同じです。

（注2）金額については、2023年3月20日現在において竣工済の物件については取得済の直近の鑑定評価額、未竣工の物件については開発計画上の想定評価額に基づいてその合計の概算値を記載しています。なお、この金額は、2023年3月20日現在の計画及び一定時点における評価に基づくものであり、今後の投資計画の変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により変動する可能性があります。以下スポンサー・パイプラインについて同じです。

（注3）「スポンサー・パイプライン」とは、優先交渉権対象物件及びGLPグループが自ら若しくはGLPファンド（GLPグループ及び第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャー等をいいます。以下同じです。）を通じて保有し、GLPグルー

ブが運営・管理する物件、又はGLPグループが物流施設用地として自ら若しくはGLPファンドを通じて保有する土地において今後自ら若しくはGLPファンドを通じて開発し、運営・管理する予定の物件（以下「GLPファンド物件」といいます。）からなるポートフォリオを意味します。スポンサー・パイプラインのうちOTA対象資産については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ②成長戦略 / A. 外部成長 / (ハ)ブリッジスキームを活用した将来の物件取得機会の確保」をご参照ください。また、スポンサー・パイプラインのうちGLPファンド物件については、当該物件の取得に関して、本書の日付現在本投資法人又は資産運用会社に契約上の権利はありません。いずれの物件についても、本投資法人の投資基準に適合するかについて判断を行っているものではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものではありません。詳細については、後記「6 投資リスク / (1) リスク要因 / ② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク / F. 売買予約契約及びOptimal Takeout Arrangement (OTA)に基づく物件取得等が想定通りに行えないリスク」をご参照ください。なお、上記スポンサー・パイプラインの規模は、GLPファンド物件の規模を記載しており、優先交渉権対象物件については含めていません。以下同じです。

優先交渉権対象物件



2023年以降竣工予定の主なスポンサー・パイプライン



- (注1) いずれの物件も、本書の日付現在において本投資法人が保有する物件ではなく、本投資法人の投資基準に適合することにつき判断を行っているものでもなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものでもありません。
- (注2) 上図のうち未竣工建物については、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
- (注3) 「GFA」とは、延床面積（Gross Floor Area）をいいます。なお、延床面積は、優先交渉権対象物件については登記簿上の記載に基づいており、それ以外の物件については2023年2月末日現在において竣工済の物件については主たる建物の検査済証、建築確認通知書又は建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積、未竣工の物件については開発計画上の延床面積に基づいてその概算値を記載しています。なお、「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分70%）については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 「リース内定済」とは、本書の日付現在において賃貸可能面積の全てにつき竣工後の賃貸借契約を締結済みであることを意味します。
- (注5) 「GLPグループの開発パイプライン」は、優先交渉権対象物件及び2023年1月1日以降に竣工済み又は竣工予定のGLPグループの開発物件の延床面積を合計して記載しています。なお、「GLP ALFALINK 相模原4」（準共有持分70%）については、一棟の建物全体の延床面積を用いています。

C. GLPコンシェルジュも活用した強力なリーシング

本投資法人は、カスタマー（テナント）のあらゆる物流課題をGLPグループの長年のテナントネットワーク（注1）を活用した円滑なマッチング（仲介）等を通じて解決・支援するプラットフォームであるGLPコンシェルジュを通じて、NOIの安定性の向上と成長を実現しています。2023年3月末日時点のGLPコンシェルジュのパートナー企業数（注2）は250社以上となっています。

（注1）「テナントネットワーク」とは、テナントとのリレーションを意味します。

（注2）「パートナー企業数」とは、GLPグループの既存テナント又はGLPコンシェルジュサービスに申込書を提出済みの企業の合計をいいます。

GLPコンシェルジュの主な事例

- テナント候補が新たな地域への進出を検討する一方、当地域を地盤とする運送会社が見つからないという課題があるなか、GLPが施設の提案と共に顧客ネットワークから地場の運送会社を紹介
- テナントのビジネスの拡大にも貢献するGLPの**テナントサポートが評価**され、入居を決定。約5,500坪の新規テナント契約の成約と、顧客の事業拡大を**win-winで実現**した好事例
- 中部地方を中心に全国展開するテナント候補より、神奈川県西部での事業強化にあたり、同地域で豊富な顧客ネットワークと物件開発実績を有するGLPに転貸先紹介の相談あり
- GLPコンシェルジュを通じた荷主の紹介を持ち掛ける中で、**転賃用の床として7,000坪以上を成約**。当該テナントはGLPとして初のリース先であり、現在テナントに**10社程度の荷主候補を紹介中**



GLP 北本



GLP 厚木II

GLPコンシェルジュを通じたエコシステム



D. 含み益の実現による分配金の底上げ

本投資法人は、2023年2月期までの直近6期連続で鑑定評価額を上回る譲渡価格での物件売却を実現し、売却益総額77億円を投資家への分配金として還元しています。鑑定評価額を上回る譲渡価格での物件売却の実現には、コロナ禍の堅調なマーケットを背景とした物流不動産への国内外からの旺盛な投資需要が寄与していると本投資法人は考えています。本投資法人は、今後、コロナ禍の収束後も物流施設への投資需要は継続すると考えており、本投資法人が保有する先進的物流施設（注）についてはその希少性から今後も高い投資需要が見込まれると考えています。

本投資法人は、国内外からの旺盛な物流施設への投資需要を捉え、物件売却を2期に分けて行うことで売却益の計上と投資主への還元のタイミングを分散するなど売却時期にも配慮した巧みな売却戦略を実施してきました。また、2023年2月期に行われた「GLP 深谷」の売却によって得られた売却益は本投資法人の分配金の底上げに寄与しています。今後も市況を見ながら売却を検討し、売却益を投資主へ継続的に還元していく方針です。

（注）「先進的物流施設」とは、大規模（延床面積10,000㎡以上）かつ機能的な設計を備えた賃貸用物流施設をいいます。以下同じです。

売却戦略における実績

①2020年8月期	②2021年2月期	③2021年8月期	④2022年2月期	⑤2022年8月期	⑥2023年2月期
GLP 西神	GLP 廿日市	GLP 桶川	GLP 福崎(50%)	GLP 福崎(50%)	GLP 深谷
第三者物件	第三者物件	第三者物件	第三者物件	第三者物件	第三者物件
					
譲渡価格/ 鑑定評価比	譲渡価格/ 鑑定評価比	譲渡価格/ 鑑定評価比	譲渡価格/ 鑑定評価比	譲渡価格/ 鑑定評価比	譲渡価格/ 鑑定評価比
+18%	+24%	+15%	+31%		+25%
鑑定評価額	鑑定評価額	鑑定評価額	鑑定評価額	鑑定評価額	鑑定評価額
16億円	23億円	31億円	49億円	32億円	32億円
譲渡価格	譲渡価格	譲渡価格	譲渡価格	譲渡価格	譲渡価格
19億円	29億円	35億円	64億円	41億円	41億円
売却益	売却益	売却益	売却益	売却益	売却益
4億円	10億円	11億円	30億円	30億円	19億円

（注1）「第三者物件」とは、本投資法人が外部（GLPグループ及びGLPファンド外）から取得する物件又は本投資法人がGLPグループ若しくはGLPファンドから取得する物件のうちGLPグループ若しくはGLPファンドが外部から取得した物件をいいます。

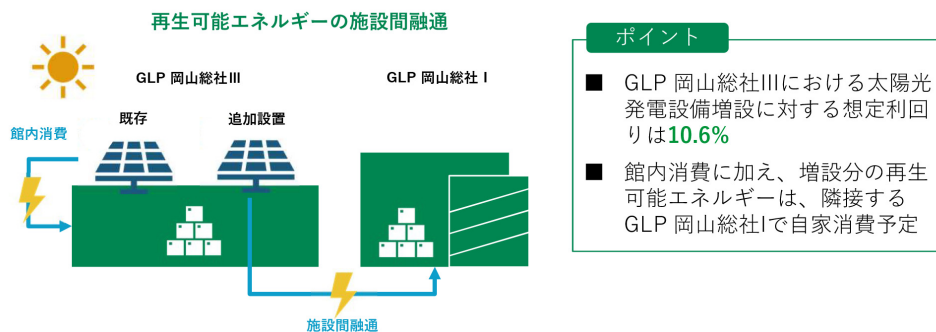
（注2）「譲渡価格/鑑定評価比」は、譲渡価格が各物件の売却決定の直前決算期末における鑑定評価額を上回る比率を記載しています。

E. 付加価値戦略（注1）を通じた更なるNOIの向上

本投資法人は、電気料金の高騰を更なる付加価値の提供機会と捉え、電気料金の高騰の影響を受けづらい、太陽光発電設備の新設によるNOIの向上及びESGの推進を企図しています。

例えば、本投資法人は、2023年2月期中、取得済資産のうち「GLP 新木場」において太陽光発電設備の設置工事を完了し、「GLP 大阪」においては現在太陽光発電設備の設置工事を実施しています。その他の物件においても、屋根の耐荷重、テナントの意向、投資利回り等を勘案しつつ、複数の物件で太陽光発電設備の新設を検討しています。

また、取得予定資産である「GLP 岡山総社Ⅲ」については、物件取得後、手元資金により太陽光パネルを追加で設置する予定であり、当該太陽光パネルにより創出された再生可能エネルギーは、同じ敷地内において本投資法人が保有する「GLP 岡山総社Ⅰ」の自家消費に充当することを予定しています。さらに、2023年4月時点での電力料金単価をもとに算出した「GLP 岡山総社Ⅰ」の電気料金の削減額に基づく太陽光発電設備増設に対する想定利回り（注2）は10.6%を見込んでいます。



（注1）「付加価値戦略」とは、物流施設への設備の設置や増築、再開発等の取組みによりテナントに付加価値を提供することをいいます。

（注2）「太陽光発電設備増設に対する想定利回り」は、追加設置を予定している太陽光パネルの発電容量や「GLP 岡山総社Ⅲ」に設置済みの太陽光パネルによる過去の発電量を基に想定される年間有効発電量に中国電力株式会社の高圧電力Bに係る2023年4月1日以降の電力料金単価（基本料金、燃料調整費及び再生可能エネルギー発電促進賦課金は加算していません。）を乗じて算出した想定収入（太陽光パネルの追加設置による電気料金の削減額）に対して、想定費用（保険料、償却資産税等を含みます。）を差し引いて、設置費用（約160百万円）で除算して算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。

また、本投資法人は、再開発によるNOIの向上にも取り組んでおり、再開発を予定する2物件について、それぞれ以下のとおり順調に再開発が進捗中です。

具体的には、2021年11月に発生した火災により建物が滅失した「GLP 舞洲Ⅱ」（注）においては、2023年11月に既存建物の解体工事が完了見込みであり、進捗は順調です。また、「GLP 習志野Ⅱ」（注）では、2023年夏に予定されているテナントの退去後、解体工事に着工すべく、準備を進めています。

再開発によるNOI向上

- 再開発を予定する2物件について、それぞれ以下のとおり順調に進捗中



GLP 舞洲Ⅱ

2023年11月に解体工事が完了見込み。再開発プランの策定を開始予定



GLP 習志野Ⅱ

今夏のテナント退去後、解体着工すべく準備中。潜在テナントへの接触を実施

（注）「GLP 舞洲Ⅱ」及び「GLP 習志野Ⅱ」の再開発は、現在検討中のものであり、本投資法人は、再開発の実施の有無及びその内容等について、何らの決定も行っておりません。なお、再開発を実施する場合においても、その時期は未定ですが、本書の日付現在においては、いずれも最短で数年後の竣工を目指して計画を進めることを想定しています。また、再開発に際し、追加費用や損失が発生することにより計画通り竣工することができない可能性があります。

F. デットファイナンス

(イ) 分散の効いた安定したデットファイナンス

本投資法人は、分散の効いた調達先及び手法を通じて、安定したデットファイナンスを運営しています。具体的には、低利な変動金利借入やESGファイナンス（注1）の活用を通じてコスト上昇を抑制しているほか、有力な新規金融機関の招聘により調達先を分散させ、本投資法人の財務基盤の安定性をさらに向上させています。デットファイナンスに関して、本投資法人は2023年2月期において主に以下のような取組みを行いました。

本投資法人は、財務基盤の強化の観点から、2022年9月及び2023年2月に実施されたリファイナンスにおいて、新たに合計3社を協調融資団に招聘するとともに、更なる財務基盤強化に向けて、ファイナンスに参加する可能性のある金融機関10社以上と新規取引の開始に向けて継続的に協議を行っています。加えて、本投資法人は、2023年2月に実施されたリファイナンスでは、期間を3年、借入金額を60億円とする借入について、固定金利と比べ相対的に低利となる変動金利による借入れを行うことで金利コストの上昇を抑制したほか、2023年2月期には通常のデットファイナンスと比べ相対的に低利となるESGローン（注2）及びESGボンド（注3）を合計で4つ契約締結又は発行し、金利コストの抑制を図っています。

また、本投資法人は、リファイナンスの際、借入を複数回に分割して行うことで、リファイナンス後の返済時期をさらに分散し、財務基盤の安定性を高めています。

（注1）「ESGファイナンス」とは、E（Environmental：環境）、S（Social：社会）及びG（Governance：企業統治）に関連して発行され、環境事業や社会貢献事業に資金用途を限定した借入れ又は投資法人債をいいます。

（注2）「ESGローン」とは、E（Environmental：環境）、S（Social：社会）及びG（Governance：企業統治）に関連して実行され、環境事業や社会貢献事業に資金用途を限定した借入れをいいます。

（注3）「ESGボンド」とは、E（Environmental：環境）、S（Social：社会）及びG（Governance：企業統治）に関連して発行され、環境事業や社会貢献事業に資金用途を限定した投資法人債であり、グリーン債（グリーンプロジェクト（再生可能エネルギー事業、省エネ建築物の建設・改修、環境汚染の防止・管理など）に要する資金を調達するために発行する債券）、ソーシャル債（ソーシャルプロジェクト（社会的課題解決に資するプロジェクト）の資金調達のために発行される債券）及びサステナビリティ債（グリーン及びソーシャルの両面を有するプロジェクトのために発行される債券）をいいます。

2023年2月末日時点のデットファイナンスの状況

平均年限	All-inコスト	取引金融機関数
8.0年	0.74%	22行
極度借入枠	総資産LTV	鑑定LTV
550億円	44.1%	34.2%

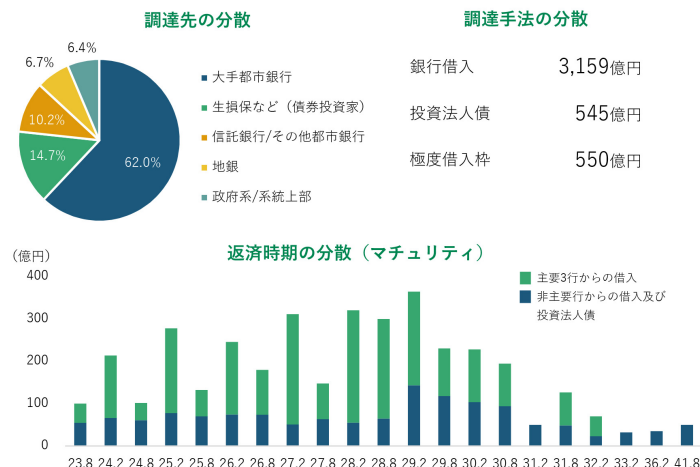
（注1）「平均年限」は、2023年2月期末時点における有利子負債について、借入実行日又は発行日から元本の最終返済期限又は償還期限までの期間を各有利子負債金額に基づき加重平均し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

（注2）「All-inコスト」とは、利息及び融資関連手数料等について借入又は投資法人債毎に年率換算した料率を残高に応じて加重平均し、小数第三位を四捨五入して記載しています。

（注3）「鑑定LTV」とは、本投資法人の2023年2月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計額に対する有利子負債の比率をいいます。2023年2月期末時点の「鑑定LTV」は以下の計算式により求められる割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{2023年2月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額}) \div (\text{2023年2月期末現在の保有資産の鑑定評価額の合計額}) \times 100$$

安定したデットファイナンスを実現する様々な分散手法



（注）「返済時期の分散（マチュリティ）」は、2023年2月末日時点における各期を返済時期とする有利子負債総額を記載しています。

（ロ）本借入の概要

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、2023年6月1日を借入実行予定日とする本借入を以下のとおり行うことを予定しています。但し、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁が完了し、借入先との間で締結している個別極度貸付契約において定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

借入先	借入 予定額 (注2)	利率	返済期限 (注3)	返済方法	用途	摘要
株式会社三井 住友銀行	118.2億円	基準金利 (注4) に0.17% を加えた利率	2024年 5月16日	期限一括返済	取得予定資産の取得 資金の一部及びそれ に関連する費用	無担保 無保証
株式会社三菱 UFJ銀行	78.8億円					
株式会社 みずほ銀行	65.6億円					

（注1）上記借入は、借入先との間で締結している個別極度貸付契約において定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

（注2）実際の借入額は、本募集による調達金額等を勘案した上で決定されるため、「借入予定額」に記載された金額と実際の借入額は異なる可能性があります。

（注3）本借入に係る返済期限は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

（注4）基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1ヶ月物の日本円 TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。

G. ESGの取組み

本投資法人におけるESG目標は、達成年度に向けてそれぞれ順調に進捗しており、GLPグループが総力を挙げてカーボンニュートラル施策を強力に推進しています。

ESG目標は順調に進捗中

目標	進捗
管理権限を持つ物件のデータカバー率100% (毎年)	達成済み
ポートフォリオ全共用部のLED化率100% (2022年度まで)	達成済み
定期賃貸借契約のグリーンリース化率100% (2023年度まで)	71.3%
共用部使用電力のグリーン化率100% (2025年度まで)	35.1%
環境認証取得物件割合90%以上 (2025年度まで)	81.4%

- (注1) 「共用部」とは、GLPグループが施設管理運営を行っているマルチ物件の共用部をいいます。
- (注2) 「グリーンリース化」とは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決めを行い、その取り決め内容を実践することをいいます。「定期賃貸借契約のグリーンリース化率」は、本投資法人の保有物件を対象とする定期建物賃貸借契約のうち、グリーンリース化を実践している物件の割合を賃貸面積ベースで算出しています。
- (注3) 「グリーン化」とは、非化石証書等を利用して、使用電力を実質的に再生可能エネルギーに変換することをいいます。
- (注4) 「環境認証」とは、CASBEE®、BELS、LEED及びDBJ Green Building認証をいいます。以下同じです。また、「環境認証取得物件割合」は、保有物件のうち環境認証を取得している物件の割合を、延床面積に基づき小数第一位を四捨五入して算出しています。
- (注5) 「CASBEE®」とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である建築物総合環境性能評価システム (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency) のことをいい、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムとして、国土交通省主導のもと、2001年に財団法人建築環境・省エネルギー機構内に設置された委員会によって開発されたもので、建物の環境性能をもとにサステナビリティランキングとして5段階 (Sランク、Aランク、B+ランク、B-ランク及びCランク) の格付けが付与されます。なお、「CASBEE®」は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の登録商標であり、本投資法人は「CASBEE®」を当該財団の使用許諾に基づき使用しています。以下同じです。
- (注6) 「BELS」とは、建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS (Building Energy-efficiency Labeling System)) を意味し、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が定め、非住宅建築物の省エネルギー性能の評価を目的として2014年4月に創設された建築物省エネルギー性能表示制度です。星の数でレーティングされ、最高は星5つとなっています。評価に用いられるBEI (Building Energy Index) の数値が1.0以下であれば省エネルギー基準を達成していることとなります。
- (注7) 「LEED」とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会 (USGBC) によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムにおける最高位の評価 (Leadership in Energy and Environment Design) です。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum、Gold、Silver、Certified (標準認証) で評価されます。以下同じです。
- (注8) 「DBJ Green Building認証」とは、日本政策投資銀行 (DBJ) が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産 (「Green Building」) を対象に、5段階の評価ランク (1つ星★～5つ星★★★★) に基づく認証をDBJが行うものです。なお、本書の日付現在、本投資法人の取得済資産において、DBJ Green Building認証を取得している物件はありません。

ESGの取組みの推進により、本投資法人はGRESB（注）において最高位の「5 Star」を3年連続で獲得するなど、高評価を取得しています。

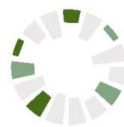
（注）「GRESB」は、GRESBリアルエステイト評価をいい、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価をいいます。以下同じです。

GRESBにおいて高評価を獲得

- 3年連続で最高位の「5 Star」を獲得、上場物流不動産セクターにて、2年連続で全世界1位（40社中）、物流J-REITにおいて3年連続で1位（9社中）に
- 上場・非上場を含む物流不動産セクター全体において、「Global Sector Leader」及び「Regional Sector Leader」に選出



G R E S B
★★★★★ 2022



G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2022

加えて、本投資法人は、ESGへの取組み状況を継続的に開示しており、2023年4月17日に、2022年におけるESGの実績をまとめたESGレポートを本投資法人のホームページにおいて開示しました。

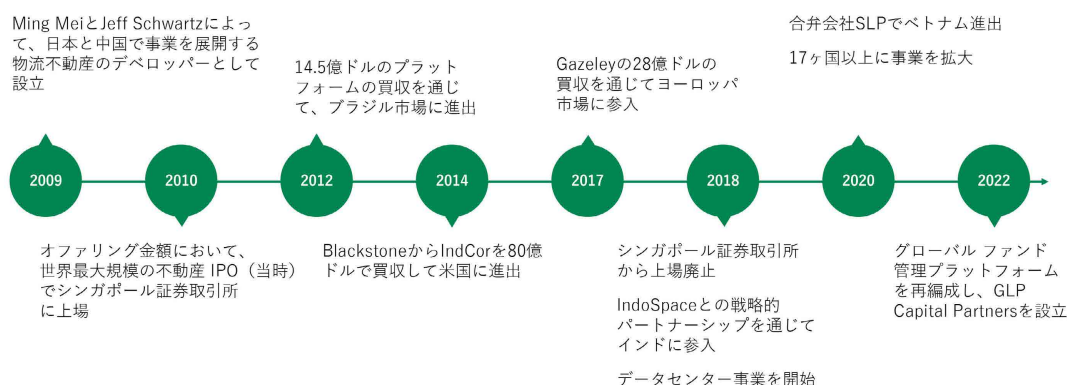
ESGレポート



3 補足情報

A. GLPグループの沿革

GLPグループは2009年にMing Mei及びJeff Schwartzによって、日本と中国で事業を展開する物流不動産のデベロッパーとして設立され、その後も規模を拡大しながら17ヶ国以上の世界各国に事業を拡大してきました。昨年には、不動産の開発、所有、運営、投資、及び資産運用の各機能の専門性強化を背景に、グローバルファンドの管理プラットフォームを再編し、GLP Capital Partnersの設立に至っています。GLPグループの沿革は、以下のとおりです。

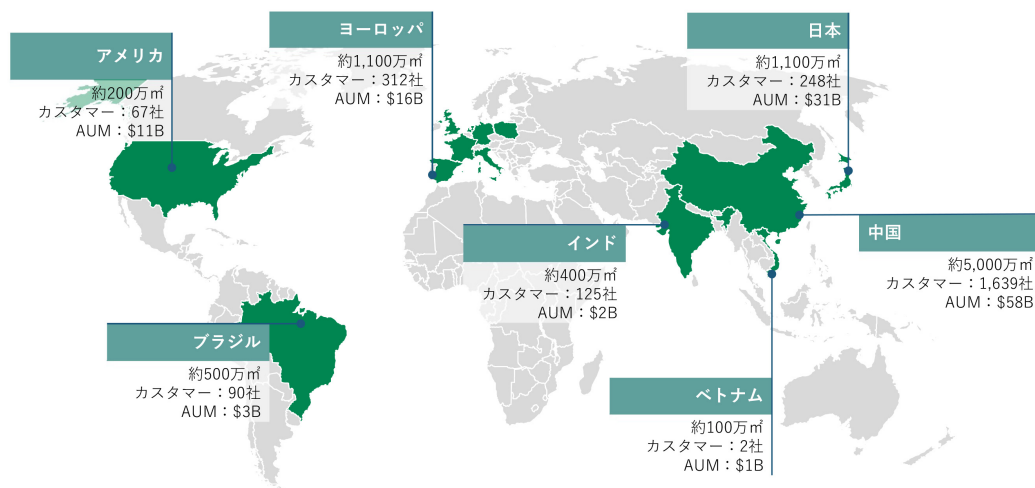


B. GLPグループのグローバルネットワーク

本投資法人のスポンサーであるGLPグループは、日本をはじめ、中国、ブラジル、ヨーロッパ、インド、アメリカ、ベトナムなど世界17か国で事業を展開し、運用資産残高約1,250億米ドル、総延床面積は約8,400万㎡を誇る物流施設プロバイダーです。

本投資法人は、物流に関する高い専門性を持ち、グローバルなネットワークから得られる物流に関する最先端の知見とデータを活用できるGLPグループによる継続的なサポートを受けることで、今後の物流マーケットの動向も見据えながら、長期安定的な物流施設の運営ができるものと考えています。

<GLPグループの概要>



出所：GLPグループ（2022年12月末日時点）

4 第21期末後取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、2022年11月1日に投資口の発行による手取金、手元資金及び借入金により「GLP 座間」(注)、「GLP 常総」、「GLP 北本」、「GLP 尼崎Ⅲ」、「GLP 野洲」及び「GLP 鈴鹿」(以下「第21期末後取得済資産」といいます。)を取得しており、また、国内一般募集及び海外募集の対象となる本投資口の発行による手取金、本借入並びに手元資金によって以下に記載の取得予定資産を取得することを予定しています。本投資法人は、2023年5月15日付で、現信託受益者との間で各取得予定資産の取得に係る売買契約を締結しています。

(注) 第21期末時点で準共有持分70%を取得済みであり、2022年11月1日に準共有持分30%を取得しています。以下同じです。

なお、各取得予定資産の取得先は、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条に規定する利害関係人等に該当せず、資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人にも該当しません。

A. 第21期末後取得済資産及び取得予定資産の一覧

<物流施設>

地域	物件番号	物件名称	信託受託者 (注1)	信託期間 (注1)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 (予定) 日	売主
第21期末後取得済資産								
関東圏	関東圏-46	GLP 座間 (準共有持分 30%)	三井住友信託 銀行株式会社	2011年12月19日から 2032年11月1日まで	13,460	13,890	2022年 11月1日	レオ合同会社
	関東圏-49	GLP 常総	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2021年8月31日から 2032年11月30日まで	16,350	16,400	2022年 11月1日	レオ合同会社
	関東圏-50	GLP 北本	三井住友信託 銀行株式会社	2021年6月30日から 2032年11月1日まで	15,649	16,200	2022年 11月1日	レオ合同会社
関東圏小計					45,459	46,490	—	—
関西圏	関西圏-24	GLP 尼崎Ⅲ	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2021年6月30日から 2032年11月30日まで	6,665	7,010	2022年 11月1日	レオ合同会社
	関西圏-25	GLP 野洲	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2021年6月30日から 2032年11月30日まで	5,820	5,930	2022年 11月1日	レオ合同会社
関西圏小計					12,485	12,940	—	—
その他	その他-24	GLP 鈴鹿	三井住友信託 銀行株式会社	2020年12月21日から 2032年11月1日まで	5,030	6,220	2022年 11月1日	合同会社鈴鹿 ホールディング グス
その他小計					5,030	6,220	—	—
第21期末後取得済資産合計					62,974	65,650	—	—
取得予定資産								
関東圏	関東圏-51	GLP ALFALINK 相模原4 (準共有持分 30%)	三井住友信託 銀行株式会社	2023年3月27日から 2033年6月1日まで	19,350	20,600	2023年 6月1日	エリス 合同会社
関東圏小計					19,350	20,600	—	—
その他	その他-25	GLP 岡山総社Ⅲ	三井住友信託 銀行株式会社	2021年3月26日から 2033年6月1日まで	6,980	7,060	2023年 6月1日	エリス 合同会社
	その他-26	GLP 福岡粕屋	三井住友信託 銀行株式会社	2022年9月30日から 2033年6月1日まで	14,000	14,600	2023年 6月1日	SMFLみらいバ ートナーズ株 式会社
	その他-27	GLP 沖縄浦添	三井住友信託 銀行株式会社	2021年4月20日から 2033年6月1日まで	17,900	18,900	2023年 6月1日	SMFLみらいバ ートナーズ株 式会社
その他小計					38,880	40,560	—	—
取得予定資産合計					58,230	61,160	—	—
合計					121,204	126,810	—	—

(注1)「信託受託者」及び「信託期間」は、第21期末後取得済資産及び各取得予定資産の取得時における信託受託者及び信託期間を記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」は、第21期末後取得済資産及び取得予定資産に係る各売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(税金は含みません。取得諸経費及び消費税等を除きます。以下同じです。)を記載しています。

(注3)「鑑定評価額」は、第21期末後取得済資産については2023年2月末日を、取得予定資産については2023年4月末日をそれぞれ価格時点として作成された各不動産鑑定評価書又は各調査報告書に記載された各鑑定評価額又は各調査価格を記載しています。なお、「GLP 座間」(準共有持分30%)については信託受益権の準共有の持分割合である30%を乗じた数値を、百万円未満を切り捨てて記載しており、「GLP ALFALINK 相模原4」(準共有持分30%)については信託受益権の準共有の持分割合である30%に基づく価格を記載しています。各不動産鑑定評価書又は各調査報告書の鑑定評価機関及び概要については、後記「B. 第21期末後取得済資産及び取得予定資産の概要」の「鑑定評価書の概要」をご参照ください。

B. 第21期末後取得済資産及び取得予定資産の概要

第21期末後取得済資産及び取得予定資産である信託受益権及び信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は以下のとおりです。

なお、以下に記載する各第21期末後取得済資産及び取得予定資産の「特定資産の概要」、「特記事項」、「主要な賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「本物件の特性」の各欄に関する説明は以下のとおりです。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「取得（予定）年月日」は、各売買契約書に記載された取得（予定）年月日を記載しています。
- ・「取得（予定）価格」は、各売買契約書に記載された売買代金（税金は含みません。取得諸経費及び消費税等を除きます。）又は売主との間で別途合意した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること及びその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、プロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、各不動産等についてマスターリース契約を締結し、マスターリース会社からエンドテナントに転貸されている場合におけるマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、原則として、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。登記簿に新築年月日の記載がない場合は、検査済証の交付年月日を記載しています。
- ・建物の「構造と階数」及び「用途」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、別途記載があるものを除き附属建物は含まれていません。
- ・「テナント数」は、各不動産等に係るそれぞれの賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています（したがって、太陽光発電設備を賃貸している場合においても、当該太陽光発電設備の賃借人の数は含みません。）。なお、当該不動産等につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、第21期末後取得済資産について本投資法人の保有する信託受益権に関して負担している担保がある場合に、取得予定資産について本投資法人が信託受益権を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、以下の事項を含む、本書の日付現在において各不動産等の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- ・賃貸借に係るテナント若しくはエンドテナントとの合意事項又はテナント若しくはエンドテナントの使用状態等の主なもの
- ・不動産の境界を越えた構造物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なもの

(ハ) 「主要な賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「主要な賃貸借の概要」は、各不動産等に関し、賃貸面積の合計上位3テナントについて、2023年3月末日現在において効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該不動産等につきマスターリース契約が締結され、マスターリース会社からエンドテナントに転貸されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2023年3月末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。

(ニ) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を委託し作成された各不動産鑑定評価書又は各調査報告書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価又は各価格調査は、一定時点における評価者又は調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

「鑑定評価書の概要」のうち、「運営収益」、「可能総収益」、「空室等損失等」、「運営費用」、「維持管理費」、「水道光熱費」、「修繕費」、「PMフィー」、「テナント募集費用等」、「公租公課」、「損害保険料」、「その他費用」、「運営純収益」、「一時金の運用益」、「資本的支出」及び「純収益」の数値は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ホ) 「本物件の特性」欄に関する説明

「本物件の特性」は、各取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

「本物件の特性」に記載されている数値は、各不動産鑑定評価書等に基づいて記載しています。

<第21期末後取得済資産>

関東圏-46 GLP 座間 (準共有持分30%)				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者 東京海上ディーアール株式会社	
取得年月日	2022年11月1日		調査書日付 2022年10月3日	
取得価格	13,460百万円		緊急修繕費用 0円	
鑑定評価額	13,890百万円(注1)		中長期修繕費用 建築物:114,267千円/12年(年平均:9,522千円)(注2)	
信託受益権の概要	信託設定日	2011年12月19日	建築物	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
	信託期間満了日	2032年11月1日		
土地	所在地	神奈川県座間市広野台二丁目10番10号	建築時期	2015年6月15日
	面積	58,862.02㎡(注3)	構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	用途地域	工業専用地域	延床面積	124,392.68㎡(注4)
	容積率/建ぺい率	200%/60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権(準共有持分30%)	所有形態	所有権(準共有持分30%)
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリース合同会社	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー	テナント数	20	
		担保設定の有無	なし	
特記事項:—				

(注1) 信託受益権の準共有の持分割合である30%を乗じた数値について百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「中長期修繕費用」は、建物全体の「中長期修繕費用」の合計額の準共有持分30%に相当する金額について記載しています。

(注3) 全体の敷地面積を記載しています。

(注4) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
—(注1)	—(注1)	—(注1)
—(注1)	3PL	8,607.23㎡(注2) (7.5%)
—(注1)	その他	—(注1)
契約更改・改定 テナント1 契約の種類: 定期建物賃貸借契約 賃料改定: —(注1) 中途解約: —(注1) テナント2 契約の種類: 定期建物賃貸借契約 賃料改定: —(注1) 中途解約: —(注1) テナント3 契約の種類: 定期建物賃貸借契約 賃料改定: —(注1) 中途解約: —(注1)		

(注1) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注2) 取得資産は準共有持分30%ですが、当該準共有持分割合に相当する賃貸面積ではなく、賃貸借契約書に表示された賃貸面積全体を記載しています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	13,890百万円（注1）
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2023年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	13,890百万円 （注1）	
直接還元法による価格	14,010百万円 （注1）	
運営収益	非開示（注2）	
可能総収益	非開示（注2）	
空室等損失等	非開示（注2）	
運営費用	非開示（注2）	
維持管理費	非開示（注2）	
水道光熱費	非開示（注2）	
修繕費	非開示（注2）	
PMフィー	非開示（注2）	
テナント募集費用等	非開示（注2）	
公租公課	非開示（注2）	
損害保険料	非開示（注2）	
その他費用	非開示（注2）	
運営純収益	508百万円 （注1）	
一時金の運用益	非開示（注2）	
資本的支出	非開示（注2）	
純収益	503百万円 （注1）	
還元利回り	3.6%	
DCF法による価格	13,740百万円 （注1）	
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	13,290百万円 （注1）	
土地比率	73.1%	
建物比率	26.2%	
太陽光発電設備比率	0.7%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注1）準共有持分30%に相当する数値について百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

関東圏-49 GLP 常総					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状 況 評 価 の 概 要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日	
取得価格	16,350百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	16,400百万円		中長期 修繕費用	建築物：157,120千円／12年 (年平均：13,093千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2021年8月31日	建物	建築時期	2021年7月5日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3階建
	信託期間満了日	2032年11月30日		延床面積	60,066.24㎡
土 地	所在地 (住居表示未実施)	茨城県常総市内守谷町 字榎和田4276番		用途	倉庫
	面積	40,834.88㎡		所有形態	所有権
	用途地域	指定なし	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジ ャパン株式会社	
容積率/ 建ぺい率	200%/60%				
所有形態	所有権、借地権				
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社	テナント数	1		
マスターリース種別	バス・スルー	担保設定の有無	なし		
特記事項：本物件の東側に計画道路（1994年3月17日計画決定「鹿小路細野線」）があり、本物件東側の一部が当該計画道路の予定地となっています。そのため当該予定地へ建築物を建てる場合には都市計画法第53条の許可申請が必要です。					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
SMC株式会社	製造業	58,606.44㎡ (100.0%)
契約更改・改定 SMC株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：—（注） 中途解約：—（注）		

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	16,400百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2023年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	16,400百万円	
直接還元法による価格	17,100百万円	
運営収益	非開示（注1）	
可能総収益	非開示（注1）	
空室等損失等	非開示（注1）	
運営費用	非開示（注1）	
維持管理費	非開示（注1）	
水道光熱費	非開示（注1）	
修繕費	非開示（注1）	
PMフィー	非開示（注1）	
テナント募集費用等	非開示（注1）	
公租公課	非開示（注1）	
損害保険料	非開示（注1）	
その他費用	非開示（注1）	
運営純収益	651百万円	
一時金の運用益	非開示（注1）	
資本的支出	非開示（注1）	
純収益	648百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	16,100百万円	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格（注2）	—	
土地比率（注2）	—	
建物比率（注2）	—	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。	

（注1）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

（注2）積算価格は算定していません。

関東圏-50 GLP 北本					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状 況 評 価 の 概 要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日	
取得価格	15,649百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	16,200百万円		中長期 修繕費用	建築物：139,687千円／12年 (年平均：11,640千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2021年6月30日	建物	建築時期	2021年5月20日
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4階建
	信託期間満了日	2032年11月1日		延床面積	50,488.55㎡
土 地	所在地 (住居表示未実施)	埼玉県北本市下石戸 六丁目320番地1		用途	倉庫
	面積	25,053.21㎡		所有形態	所有権
	用途地域	工業専用地域	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジ ャパン株式会社	
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%	テナント数	3	
	所有形態	所有権	担保設定の有無	なし	
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリ ース合同会社				
マスターリース種別	パス・スルー				
特記事項：—					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社カインズ	小売業	22,896.00㎡ (46.9%)
株式会社山善	その他	18,482.89㎡ (37.9%)
澁澤倉庫株式会社	3PL	7,421.36㎡ (15.2%)
<p>契約更改・改定 株式会社カインズ 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：—（注） 中途解約：—（注）</p> <p>株式会社山善 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：—（注） 中途解約：—（注）</p> <p>澁澤倉庫株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：—（注） 中途解約：—（注）</p>		

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	16,200百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	16,200百万円	
直接還元法による価格	16,900百万円	
運営収益	非開示（注1）	
可能総収益	非開示（注1）	
空室等損失等	非開示（注1）	
運営費用	非開示（注1）	
維持管理費	非開示（注1）	
水道光熱費	非開示（注1）	
修繕費	非開示（注1）	
PMフィー	非開示（注1）	
テナント募集費用等	非開示（注1）	
公租公課	非開示（注1）	
損害保険料	非開示（注1）	
その他費用	非開示（注1）	
運営純収益	596百万円	
一時金の運用益	非開示（注1）	
資本的支出	非開示（注1）	
純収益	590百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF法による価格	15,900百万円	
割引率（3年度まで）	3.5%	
割引率（4年度以降）	3.6%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格（注2）	—	
土地比率（注2）	—	
建物比率（注2）	—	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。	

（注1）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

（注2）積算価格は算定していません。

関西圏-24 GLP 尼崎Ⅲ					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状 況 評 価 の 概 要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日	
取得価格	6,665百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	7,010百万円		中長期 修繕費用	建築物：42,199千円／12年 (年平均：3,516千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2021年6月30日	建物	建築時期	2021年5月7日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4階建
信託期間満了日	2032年11月30日	延床面積		17,256.41㎡	
土 地	所在地 (住居表示未実施)	兵庫県尼崎市道意町 六丁目79番地1		用途	倉庫・事務所
	面積	8,383.85㎡		所有形態	所有権
	用途地域	工業専用地域	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジ ャパン株式会社	
容積率/ 建ぺい率	200%/60%				
所有形態	所有権				
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社	テナント数	1		
マスターリース種別	パス・スルー	担保設定の有無	なし		
特記事項：—					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社開通	3 P L	17,220.12㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社開通 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：一定の条件のもと改定できるとされています。 中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。		

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	7,010百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2023年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	7,010百万円	
直接還元法による価格	7,300百万円	
運営収益	非開示（注1）	
可能総収益	非開示（注1）	
空室等損失等	非開示（注1）	
運営費用	非開示（注1）	
維持管理費	非開示（注1）	
水道光熱費	非開示（注1）	
修繕費	非開示（注1）	
PMフィー	非開示（注1）	
テナント募集費用等	非開示（注1）	
公租公課	非開示（注1）	
損害保険料	非開示（注1）	
その他費用	非開示（注1）	
運営純収益	256百万円	
一時金の運用益	非開示（注1）	
資本的支出	非開示（注1）	
純収益	255百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF法による価格	6,890百万円	
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格（注2）	—	
土地比率（注2）	—	
建物比率（注2）	—	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。	

（注1）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

（注2）積算価格は算定していません。

関西圏-25 GLP 野洲					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状 況 評 価 の 概 要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日	
取得価格	5,820百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	5,930百万円		中長期 修繕費用	建築物：46,182千円／12年 (年平均：3,848千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2021年6月30日	建物	建築時期	2021年3月9日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4階建
	信託期間満了日	2032年11月30日		延床面積	20,350.17㎡
土 地	所在地 (住居表示未実施)	滋賀県野洲市大篠原字 出口1610番地7		用途	倉庫・事務所
	面積	9,917.45㎡		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジ ャパン株式会社	
容積率/ 建ぺい率	200%/60%				
所有形態	所有権				
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社	テナント数	1		
マスターリース種別	パス・スルー	担保設定の有無	なし		
特記事項：—					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
クラスアップ株式会社	その他	20,350.16㎡ (100.0%)
契約更改・改定 クラスアップ株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：—（注） 中途解約：—（注）		

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	5,930百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	5,930百万円	
直接還元法による価格	6,120百万円	
運営収益	非開示（注1）	
可能総収益	非開示（注1）	
空室等損失等	非開示（注1）	
運営費用	非開示（注1）	
維持管理費	非開示（注1）	
水道光熱費	非開示（注1）	
修繕費	非開示（注1）	
PMフィー	非開示（注1）	
テナント募集費用等	非開示（注1）	
公租公課	非開示（注1）	
損害保険料	非開示（注1）	
その他費用	非開示（注1）	
運営純収益	246百万円	
一時金の運用益	非開示（注1）	
資本的支出	非開示（注1）	
純収益	244百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF法による価格	5,850百万円	
割引率（10年度まで）	4.0%	
割引率（11年度）	4.1%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格（注2）	—	
土地比率（注2）	—	
建物比率（注2）	—	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。	

（注1）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

（注2）積算価格は算定していません。

その他-24 GLP 鈴鹿 (①既存棟、②増築棟)					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状 況 評 価 の 概 要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得年月日	2022年11月1日		調査書 日付	2022年10月3日	
取得価格	5,030百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	6,220百万円		中長期 修繕費用	建築物：353,077千円／12年 (年平均：29,423千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2020年12月21日	建物	建築時期	①2008年8月25日 ②2021年10月20日
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		構造と階数	①②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
信託期間満了日	2032年11月1日	延床面積		①16,799.58㎡ ②9,950.40㎡	
土 地	所在地 (住居表示未実施)	三重県鈴鹿市御菌町 字寿田3234番地1		用途	①作業場・事務所 ②作業場・倉庫・事務所
	面積	48,682.69㎡		所有形態	所有権
	用途地域	指定なし	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジャ パン株式会社	
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%	テナント数	1	
所有形態	所有権	担保設定の有無	なし		
マスターリース会社	GLP J-REITマスターリー ス合同会社				
マスターリース種別	パス・スルー				
特記事項：—					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積 (賃貸可能面積に占める割合)
株式会社ホンダロジスティクス	3 P L	29,191.79㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社ホンダロジスティクス 契約の種類：建物賃貸借契約 賃料改定：— (注) 中途解約：— (注)		

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	6,220百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	6,220百万円	
直接還元法による価格	6,390百万円	
運営収益	非開示（注1）	
可能総収益	非開示（注1）	
空室等損失等	非開示（注1）	
運営費用	非開示（注1）	
維持管理費	非開示（注1）	
水道光熱費	非開示（注1）	
修繕費	非開示（注1）	
PMフィー	非開示（注1）	
テナント募集費用等	非開示（注1）	
公租公課	非開示（注1）	
損害保険料	非開示（注1）	
その他費用	非開示（注1）	
運営純収益	292百万円	
一時金の運用益	非開示（注1）	
資本的支出	非開示（注1）	
純収益	274百万円	
還元利回り	4.3%	
DCF法による価格	6,150百万円	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格（注2）	—	
土地比率（注2）	—	
建物比率（注2）	—	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。	

（注1）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

（注2）積算価格は算定していません。

<取得予定資産>

関東圏-51 GLP ALFALINK 相模原4 (準共有持分30%)					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2023年6月1日		調査書 日付	2023年4月26日	
取得予定価格	19,350百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	20,600百万円(注1)		中長期 修繕費用	建築物:111,186千円/12年 (年平均:9,265千円) (注2)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2023年3月27日	建物 概要	建築時期	2022年11月14日
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		構造と階数	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
土 地	所在地 (住居表示未実施)	神奈川県相模原市中央区 田名字白雨台 3532番地13	建物	延床面積	138,027.75㎡(注4)
	面積	69,393.56㎡(注3)		用途	倉庫
	用途地域	工業専用地域		所有形態	所有権(準共有持分30%)
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		PM会社	GLPキャピタルパートナーズジャ パン株式会社
	所有形態	所有権 (準共有持分30%)		テナント数	1
マスターリース会社	—	担保設定の有無	なし		
マスターリース種別	—				
<p>特記事項：本投資法人30%、不動産信託受益権の他の準共有者(以下「他の準共有者」といいます。)70%の割合で不動産信託受益権を準共有する予定であり、本投資法人、他の準共有者及び信託受託者との三者間で受益権準共有者間協定書(以下「準共有者間協定」といいます。)を締結する予定です。</p> <p>準共有者間協定においては、以下の事項が規定される予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意思決定 受益者としての意思決定については、原則として多数準共有者の意思に従うものとしますが、意思決定事項によっては、全準共有者の合意を要するもの又は全準共有者の協議により合意に至らない場合には多数準共有者の決定に従うものがあります。 ・不分割特約 準共有者は、信託受益権について、5年間(自動更新あり)分割請求しないこととします。 ・売渡請求権 全準共有者の合意を要する事項について合意できなかった場合等の一定の事由が生じた場合には、各準共有者は、他の準共有者に対して、他の準共有者が保有する準共有持分を準共有者間協定において定められた方法で決定される価格にて売り渡すことを請求できるものとします。 ・優先交渉権 各準共有者は、準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に優先して他の準共有者との間で売買条件の協議を行うものとします。 ・承諾事項 各準共有者が、準共有持分につき準共有者間協定締結後新たに担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾を必要とします。 					

(注1) 信託受益権の準共有の持分割合である30%に基づく価格を記載しています。

(注2) 「中長期修繕費用」は、建物全体の「中長期修繕費用」の合計額の準共有持分30%に相当する金額について記載しています。

(注3) 全体の敷地面積を記載しています。

(注4) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
—(注1)	—(注1)	139,548.71㎡(注2) (100.0%)
契約更改・改定 契約の種類：—(注1) 賃料改定：—(注1) 中途解約：—(注1)		

(注1) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注2) 取得予定資産は準共有持分30%ですが、当該準共有持分割合に相当する賃貸面積ではなく、賃貸借契約書に表示された賃貸面積全体を記載しています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	20,600百万円（注1）
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年4月30日

項目	内容	概要等
収益価格	20,580百万円 （注2）	
直接還元法による価格	21,510百万円 （注2）	
運営収益	非開示（注3）	
可能総収益	非開示（注3）	
空室等損失等	非開示（注3）	
運営費用	非開示（注3）	
維持管理費	非開示（注3）	
水道光熱費	非開示（注3）	
修繕費	非開示（注3）	
PMフィー	非開示（注3）	
テナント募集費用等	非開示（注3）	
公租公課	非開示（注3）	
損害保険料	非開示（注3）	
その他費用	非開示（注3）	
運営純収益	695百万円 （注2）	
一時金の運用益	非開示（注3）	
資本的支出	非開示（注3）	
純収益	688百万円 （注2）	
還元利回り	3.2%	
DCF法による価格	20,190百万円 （注2）	
割引率（10年度まで）	3.2%	
割引率（11年度）	3.3%	
最終還元利回り	3.4%	
積算価格	20,100百万円 （注2）	
土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注1） 準共有持分30%に基づく価格を記載しています。

（注2） 準共有持分30%を乗じた数値について百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3） 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

GLPグループが誇る最新鋭の設備・物流ソリューションを備えた次世代型物流施設

関東広域への配送に優れ、雇用確保への期待も高まる立地

- 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「相模原愛川IC」より約4.3kmに位置し、関東広域への配送に加え、関西、中部へもアクセス可能な物流拠点として最適な立地
- 政令指定都市である相模原市は人口72万人を抱え、若年層人口（注1）の増加傾向に伴い、雇用確保の点でも優位性を有する

快適な労働環境を提供し、地域社会にも貢献

- 従業員の働きやすさを追求した専用レストラン等の各種施設、館内全館空調や倉庫内各階への大型シーリング・ファンの装備など快適な労働環境を整備し、施設従業員の心身の健康や生産性向上を図ることで、テナントの粘着性を向上
- 「GLP ALFALINK 相模原」の象徴となる共用施設棟「リング棟」へ直接アクセスでき、「リング棟」のレストランやカフェ、コンビニ、託児所などのアメニティも利用可能

リピートカスタマーが専用施設として入居するBTS施設

- テナントは都心に近い立地優位性、広大な庫内敷地面積を活用した効率的なオペレーションの実現、雇用確保に恵まれた環境を高く評価
- テナントにより自動化を実現する大規模なマテハン設備（注2）が導入され、長期に安定した賃料収入が期待される物件

（注1）「若年層人口」は、15歳から34歳までの人口をいいます。

（注2）「マテハン設備」は、マテリアルハンドリング（物流過程における物の移動に関わる作業）に係る機器等を備えた設備をいいます。以下同じです。

その他-25 GLP 岡山総社Ⅲ					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2023年6月1日		調査書 日付	2023年4月26日	
取得予定価格	6,980百万円(注)		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	7,060百万円		中長期 修繕費用	建築物：96,520千円/12年 (年平均：8,043千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2021年3月26日	建物	建築時期	2022年2月25日
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3階建
信託期間満了日	2033年6月1日	延床面積		32,331.71㎡	
土 地	所在地 (住居表示未実施)	岡山県総社市長良 4番地13		用途	倉庫・事務所
	面積	21,583.19㎡		所有形態	所有権
	用途地域	市街化調整区域	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジャ パン株式会社	
容積率/ 建ぺい率	200%/60%				
所有形態	所有権				
マスターリース会社	GLP J-REITマスター リース合同会社	テナント数	4		
マスターリース種別	パス・スルー	担保設定の有無	なし		
特記事項：－					

(注) 本物件取得後、手元資金により太陽光パネル(設置費用：約160百万円)を追加で設置する予定ですが、当該太陽光パネル設置に係る支出は、取得予定価格には含めていません。

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積(賃貸可能面積に占める割合)
日本郵便株式会社	3 P L	10,046.58㎡ (32.0%)
株式会社ジップ	3 P L	9,556.38㎡ (30.4%)
ダイオーロジスティクス株式会社	3 P L	6,312.44㎡ (20.1%)
契約更改・改定 日本郵便株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－(注) 中途解約：－(注) 株式会社ジップ 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－(注) 中途解約：－(注) ダイオーロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－(注) 中途解約：－(注)		

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	7,060百万円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2023年4月30日

項目	内容	概要等
収益価格	7,060百万円	
直接還元法による価格	6,990百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	316百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	310百万円	
還元利回り	4.5%	
DCF法による価格	7,060百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	5,940百万円	
土地比率	30.0%	
建物比率	70.0%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

西日本の物流結節点として広域配送を担うマルチテナント型施設

広域配送に適した西日本の物流結節点に立地

- 岡山自動車道の「岡山総社IC」まで約300mの至近距離で、山陽自動車道へのアクセスも良い物流適地に立地
- 近畿、中国、四国及び九州地方をつなぐ、西日本の物流結節点に位置することで広域配送に対応可能であり、2024年問題に対応する中継拠点としての活用も可能

労働環境の快適性を追求した物件

- 出荷をスムーズに行える両面バース（注）を備えた地上3階建ての施設。庫内への大型シーリング・ファンの設置、屋外へのコンテナハウス型の休憩スペースの設置などにより、就労環境へも配慮し、作業がしやすく快適な環境を提供
- 増設予定の太陽光発電設備で創出される再生可能エネルギーは、隣接するGLP 岡山総社 I にて館内消費予定

テナントの物流集約ニーズに対応したマルチテナント型施設

- テナントは、郵便業務を行う日本郵便、ダイレクトマーケティング事業を展開するジップ、製紙大手傘下の物流会社ダイオーロジスティクス、理美容業界の総合商社である滝川が入居済みであり、満床稼働
- 本物件では、隣接する日本郵便の配送拠点との連携、大阪・九州へも配送可能な立地特性を踏まえた配送機能、四国の生産拠点から西日本広域エリアへの配送における一時保管機能といった多岐に渡るテナントニーズを捕捉

(注)「両面バース」とは、物件の両側にトラックバース（トラックが荷積み、荷降ろしを行うために停車するスペース）があることをいいます。以下同じです。

その他-26 GLP 福岡粕屋					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2023年6月1日		調査書 日付	2023年4月26日	
取得予定価格	14,000百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	14,600百万円		中長期 修繕費用	建築物：131,864千円／12年 (年平均：10,988千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2022年9月30日	建物	建築時期	2022年4月15日
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4階建
信託期間満了日	2033年6月1日	延床面積		41,236.43㎡	
土地	所在地 (住居表示未実施)	福岡県糟屋郡粕屋町大字 上大隈字部木原 758番地1		用途	倉庫・事務所
	面積	20,535.62㎡		所有形態	所有権
	用途地域	工業専用地域 工業地域	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジャ パン株式会社	
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%	テナント数	1	
所有形態	所有権	担保設定の有無	なし		
マスターリース会社	GLP J-REITマスター リース合同会社	特記事項：-			
マスターリース種別	パス・スルー				

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積 (賃貸可能面積に占める割合)
JP楽天ロジスティクス株式会社	その他	41,338.75㎡ (100.0%)
契約更改・改定 JP楽天ロジスティクス株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約 賃料改定：— (注) 中途解約：— (注)		

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	14,600百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年4月30日

項目	内容	概要等
収益価格	14,600百万円	
直接還元法による価格	14,900百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	558百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	552百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF法による価格	14,400百万円	
割引率（9年度まで）	3.7%	
割引率（10年度以降）	3.8%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	13,100百万円	
土地比率	54.2%	
建物比率	45.8%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

九州地方全域への輸配送を想定した、高効率オペレーションを可能にするテナント初の九州でのBTS施設

九州地方全域への広域配送を可能にする利便性に優れた立地

- 九州自動車道の「福岡IC」まで約1.5kmに位置し、福岡市内をはじめ九州全域へのアクセスも良く、エリア配送及び広域配送において高い利便性
- 県道35号線沿いの本物件の周辺には住宅地や工業団地も多く、労働人口が豊富であり、雇用確保に優位

効率的なオペレーションを望むテナントニーズを汲んだ高いスペック

- テナントニーズに合わせ、入荷と出荷を同時に荷捌きできる両面バース、敷地内を周回するワンウェイ導線（注）など、九州全域をカバーする一大EC物流拠点として安全・高効率なオペレーションを可能にする設計
- 現在はテナント1社による長期利用であるが、マルチ利用として2分割にも対応可能

テナントの九州地方のサービス拡大を捉えた長期安定稼働が期待できるBTS施設

- 日本郵便の地域統括拠点である新福岡郵便局に隣接しており、本物件から九州地方への配送を広くカバーしたいテナントのJP楽天ロジスティクス株式会社にとって、エリア戦略を実現できる立地として、早期にテナント契約締結
- テナントにより多層階の庫内搬送を自動化する大型の最新マテハン設備が導入され、テナントグループの九州地方におけるサービス拡大の新たな物流中核拠点として、長期に安定した賃料収入が期待される物件

(注)「ワンウェイ導線」とは、周回を前提とした一方向の導線をいいます。

その他-27 GLP 沖縄浦添					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2023年6月1日		調査書 日付	2023年4月26日	
取得予定価格	17,900百万円		緊急 修繕費用	0円	
鑑定評価額	18,900百万円		中長期 修繕費用	建築物：179,229千円／12年 (年平均：14,935千円)	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	2021年4月20日	建物	建築時期	2023年2月7日
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4階建
信託期間満了日	2033年6月1日	延床面積		57,890.51㎡	
土地	所在地	沖縄県浦添市牧港 五丁目1番1号		用途	倉庫
	面積	28,905.00㎡		所有形態	所有権
	用途地域	市街化調整区域	PM会社	GLPキャピタルパートナーズジャ パン株式会社	
容積率/ 建ぺい率	200%/70%				
所有形態	所有権、借地権				
マスターリース会社	GLP J-REITマスター リース合同会社	テナント数	1		
マスターリース種別	パス・スルー	担保設定の有無	なし		
特記事項：－					

主要な賃貸借の概要		
賃借人名	業種	賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）
株式会社あんしん	3 P L	57,700.45㎡ (100.0%)
契約更改・改定 株式会社あんしん 契約の種類：普通建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）		

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	18,900百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年4月30日

項目	内容	概要等
収益価格	18,900百万円	
直接還元法による価格	19,700百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	875百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	867百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF法による価格	18,600百万円	
割引率（10年度まで）	4.3%	
割引率（11年度）	4.5%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	17,500百万円	
土地比率	47.6%	
建物比率	52.4%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めましたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となります。</p>	

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示としています。

本物件の特性

主要交通インフラ施設にもアクセスが容易な、長期安定稼働が期待できるテナントとの共同開発による先進的物流施設

県内広域へのアクセスに優れた物流集積地浦添市に立地

■ 沖縄県の主要玄関口である、那覇港まで約8km、那覇空港まで約12kmの立地であること、かつ、浦添北道路・臨港道路浦添線が開通したことから、国内外の輸送を担う物流拠点として高いアクセス優位性と物件としての視認性に優れ、広域配送拠点としては県内屈指の物流適地

多様な荷物の取り扱いを可能とする柔軟な仕様

■ 1、3階に接車可能なスロープ付き4階層の県内最大級の物流施設であり、マルチ利用として最大4分割にも対応可能

■ 地域コミュニティへの開放も可能な展望デッキの設置に加え、重量物や大型パレットに耐えうる床荷重、垂直搬送機・貨物専用エレベーターの設置と縦搬送能力も高く、多様な荷物の取り扱いを想定したテナントの需要を満たす設計

広域配送を担う中核拠点としての利用を想定したテナントとの共同開発

■ 沖縄県下最大規模の総物流会社であるテナントの株式会社あんしんにとって、本物件は沖縄県を中心に九州南部や海外への輸送もカバーする中核的物流センターの位置づけ。10社以上の荷主を抱え長期安定的な実稼働が期待される

■ テナントとの共同開発により本物件をBTS物件として早期に契約締結。本投資法人は開発段階から早期に優先交渉権を確保したことで、沖縄県における本投資法人初の先進的物流施設の取得機会を確保

5 第21期末後取得済資産及び取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

A. ポートフォリオの概要

本投資法人の2023年3月末日現在（注記に別途記載のあるものを除きます。）の第21期末後取得済資産及び取得予定資産を含むポートフォリオの概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	テナント 総数 (注8)	NOI 利回り (%) (注9)
取得済資産										
関東圏-1	GLP 東京	22,700	21,282	36,000	2.5	56,757.92	56,757.92	100.0	3	5.5
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	4,733	8,510	0.6	34,582.00	34,582.00	100.0	1	6.7
関東圏-3	GLP 昭島	7,555	7,193	10,900	0.8	27,356.63	27,356.63	100.0	3	5.5
関東圏-4	GLP 富里	4,990	4,328	7,230	0.6	27,042.59	27,042.59	100.0	1	6.0
関東圏-5	GLP 習志野II	15,220	14,240	20,200	1.7	101,623.60	101,623.60	100.0	3	5.9
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	1,847	2,390	0.2	10,465.03	10,465.03	100.0	1	6.1
関東圏-7	GLP 加須	11,500	10,203	17,000	1.3	76,532.71	76,532.71	100.0	1	6.0
関東圏-9	GLP 杉戸II	19,000	16,708	29,600	2.1	101,272.40	100,345.84	99.1	4	5.7
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	6,261	11,100	0.8	31,839.99	31,839.99	100.0	1	5.8
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	3,778	6,410	0.5	18,460.73	18,460.73	100.0	1	5.7
関東圏-12	GLP 越谷II	9,780	8,932	16,300	1.1	43,533.28	43,533.28	100.0	2	6.1
関東圏-13	GLP 三郷II	14,868	13,585	24,600	1.7	59,208.59	59,208.59	100.0	2	5.9
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	4,769	7,430	0.6	12,925.58	12,925.58	100.0	1	5.0
関東圏-15	GLP 羽村	7,660	7,048	11,200	0.9	40,277.93	40,277.93	100.0	1	5.6
関東圏-16	GLP 船橋III	3,050	2,927	5,490	0.3	18,281.84	18,281.84	100.0	1	6.8
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	5,466	9,220	0.7	45,582.06	45,582.06	100.0	1	6.7
関東圏-18	GLP 浦安III	18,760	17,300	26,800	2.1	64,198.11	64,198.11	100.0	2	4.8
関東圏-19	GLP 辰巳IIa	6,694	6,531	9,390	0.7	17,108.52	17,108.52	100.0	1	4.8
関東圏-21	GLP 東京II	36,373	33,886	55,500	4.1	79,073.21	79,073.21	100.0	6	5.0
関東圏-23	GLP 新木場	11,540	11,574	15,600	1.3	18,341.73	18,341.73	100.0	1	4.9
関東圏-24	GLP 習志野	5,320	5,224	6,260	0.6	23,548.03	23,548.03	100.0	3	5.1
関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	8,002	11,100	0.9	58,918.12	58,918.12	100.0	1	5.3
関東圏-27	GLP 松戸	2,356	2,440	3,540	0.3	14,904.60	14,904.60	100.0	1	6.4
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	15,500	14,841	19,800	1.7	50,813.07	50,813.07	100.0	5	4.9
関東圏-29	GLP 厚木II	21,100	19,721	28,700	2.4	74,176.27	54,447.43	73.4	2	4.7
関東圏-30	GLP 吉見	11,200	10,316	14,000	1.2	62,362.89	62,362.89	100.0	1	4.9
関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	4,267	6,060	0.5	26,631.40	26,631.40	100.0	1	5.6
関東圏-32	GLP 浦安	7,440	7,344	9,080	0.8	25,839.60	25,839.60	100.0	1	4.4
関東圏-33	GLP 船橋II	7,789	7,644	9,550	0.9	34,699.09	34,349.01	99.0	1	4.8
関東圏-34	GLP 三郷	16,939	16,529	20,300	1.9	46,892.00	46,892.00	100.0	1	4.3
関東圏-35	GLP 新砂	18,300	18,212	21,800	2.0	44,355.46	44,355.46	100.0	5	4.3
関東圏-36	GLP 湘南	5,870	5,781	7,070	0.7	23,832.60	23,832.60	100.0	1	5.0
関東圏-37	GLP 横浜	40,420	40,493	45,700	4.5	95,312.41	95,312.41	100.0	5	4.0
関東圏-38	GLP 川島	12,150	11,926	13,600	1.4	42,187.39	42,187.39	100.0	1	4.1
関東圏-39	GLP 船橋IV	7,710	7,743	9,110	0.9	31,576.60	31,576.60	100.0	1	5.0
関東圏-40	GLP 東扇島II	2,365	2,532	2,870	0.3	11,362.32	11,362.32	100.0	1	5.0
関東圏-41	GLP 狭山日高II	21,630	21,282	24,300	2.4	75,719.13	75,719.13	100.0	2	4.2
関東圏-42	GLP 東扇島III	6,320	6,523	7,610	0.7	29,787.10	29,787.10	100.0	1	4.7
関東圏-43	GLP 浦安II	16,885	16,728	18,700	1.9	47,192.44	47,192.44	100.0	1	4.2
関東圏-44	GLP 柏II	8,106	7,986	9,470	0.9	32,363.57	32,363.57	100.0	1	4.6
関東圏-45	GLP 八千代II	13,039	12,784	15,200	1.5	54,240.25	54,240.25	100.0	1	4.4

物件 番号	不動産等の 名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	テナント 総数 (注8)	NOI 利回り (%) (注9)
関東圏-46	GLP 座間	43,113	43,117	46,300	4.8	114,147.88	108,949.94	95.4	20	3.9
関東圏-47	GLP 新座	7,191	7,118	8,810	0.8	30,017.25	30,017.25	100.0	1	4.8
関東圏-48	GLP 狭山日高 I	10,300	10,223	12,500	1.1	39,579.04	39,579.04	100.0	1	4.7
関東圏-49	GLP 常総	16,350	16,372	16,400	1.8	58,606.44	58,606.44	100.0	1	4.0
関東圏-50	GLP 北本	15,649	15,697	16,200	1.7	48,800.25	48,800.25	100.0	3	3.8
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	4,468	7,100	0.5	29,829.56	29,829.56	100.0	1	6.9
関西圏-2	GLP 枚方II	7,940	7,337	11,700	0.9	43,283.01	43,283.01	100.0	1	6.1
関西圏-3	GLP 舞洲II (注11)	3,283	3,298	4,780	0.4	—	—	—	—	0.0
関西圏-4	GLP 津守	1,990	2,013	3,050	0.2	16,080.14	16,080.14	100.0	1	7.6
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	4,907	7,420	0.6	39,339.00	39,339.00	100.0	1	6.9
関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	22,380	36,300	2.8	110,228.80	110,228.80	100.0	7	5.5
関西圏-7	GLP 尼崎II	2,040	1,967	2,900	0.2	12,315.21	12,315.21	100.0	1	6.8
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	1,898	2,990	0.3	19,545.35	19,545.35	100.0	1	7.0
関西圏-9	GLP 堺	2,000	1,712	2,570	0.2	10,372.10	10,372.10	100.0	1	5.8
関西圏-10	GLP 六甲II	3,430	2,944	4,840	0.4	20,407.30	20,407.30	100.0	1	6.8
関西圏-11	GLP 門真	2,430	2,372	3,820	0.3	12,211.73	12,211.73	100.0	1	6.7
関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	6,277	8,520	0.8	35,417.31	35,417.31	100.0	1	5.1
関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	4,391	5,400	0.5	19,386.00	19,386.00	100.0	1	5.1
関西圏-16	GLP 舞洲I	19,390	18,184	22,400	2.2	72,948.78	72,948.78	100.0	1	4.5
関西圏-17	GLP 大阪	36,000	34,565	44,700	4.0	128,520.37	128,342.94	99.9	11	4.4
関西圏-18	GLP 摂津	7,300	7,310	8,560	0.8	38,997.24	38,997.24	100.0	1	5.4
関西圏-19	GLP 西宮	2,750	2,752	3,110	0.3	19,766.00	19,766.00	100.0	1	5.7
関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	4,588	4,910	0.5	29,848.70	29,848.70	100.0	1	5.3
関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	7,743	9,590	0.9	26,938.02	26,938.02	100.0	1	4.4
関西圏-22	GLP 六甲III	7,981	7,838	9,460	0.9	31,239.46	31,239.46	100.0	2	4.6
関西圏-23	GLP 六甲IV	2,175	2,272	2,930	0.2	12,478.46	12,478.46	100.0	1	6.0
関西圏-24	GLP 尼崎III	6,665	6,691	7,010	0.7	17,220.12	17,220.12	100.0	1	3.9
関西圏-25	GLP 野洲	5,820	5,837	5,930	0.6	20,350.16	20,350.16	100.0	1	4.2
その他-1	GLP 盛岡	808	671	749	0.1	10,253.80	10,253.80	100.0	1	7.1
その他-2	GLP 富谷	3,102	2,728	4,160	0.3	20,466.98	20,466.98	100.0	1	6.6
その他-3	GLP 郡山 I	4,100	3,556	4,920	0.5	24,335.96	24,335.96	100.0	1	6.1
その他-4	GLP 郡山III	2,620	2,573	3,070	0.3	27,671.51	27,671.51	100.0	4	6.5
その他-5	GLP 東海	6,210	5,738	9,500	0.7	32,343.31	32,343.31	100.0	1	6.0
その他-6	GLP 早島	1,190	1,165	1,910	0.1	13,527.76	13,527.76	100.0	1	8.9
その他-7	GLP 早島II	2,460	2,022	3,250	0.3	14,447.48	14,447.48	100.0	1	6.4
その他-8	GLP 基山	5,278	4,199	6,830	0.6	23,455.96	23,455.96	100.0	1	6.0
その他-10	GLP 仙台	5,620	5,075	8,320	0.6	37,256.23	37,256.23	100.0	1	6.9
その他-11	GLP 江別	1,580	1,343	2,520	0.2	18,489.25	18,489.25	100.0	1	8.2
その他-12	GLP 桑名	3,650	3,118	4,700	0.4	20,402.12	20,402.12	100.0	1	6.6
その他-14	GLP 小牧	10,748	9,676	15,900	1.2	52,709.97	52,709.97	100.0	2	5.8
その他-15	GLP 扇町	1,460	1,357	1,670	0.2	13,155.28	13,155.28	100.0	1	7.0
その他-16	GLP 広島	3,740	3,443	4,950	0.4	21,003.04	21,003.04	100.0	2	6.8
その他-19	GLP 鳥栖 I	9,898	8,689	13,400	1.1	74,860.38	74,860.38	100.0	1	6.2
その他-20	GLP 富谷IV	5,940	5,534	6,840	0.7	32,562.60	32,562.60	100.0	1	5.7
その他-21	GLP 岡山総社 I	12,800	12,071	14,000	1.4	63,015.53	60,327.97	95.7	5	5.0
その他-22	GLP 岡山総社 II	12,700	11,965	13,800	1.4	63,195.51	62,791.29	99.4	6	5.1
その他-23	GLP 藤前	1,980	1,939	2,370	0.2	12,609.00	12,609.00	100.0	1	5.7
その他-24	GLP 鈴鹿	5,030	5,052	6,220	0.6	29,191.79	29,191.79	100.0	1	5.8
小計		838,693	799,138	1,083,969	93.5	3,454,005.95	3,424,533.32	99.1	173	5.0

物件 番号	不動産等の 名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	テナント 総数 (注8)	NOI 利回り (%) (注9)
取得予定資産										
関東圏-51	GLP ALFALINK 相模原4 (注10)	19,350	—	20,600	2.2	41,864.61	41,864.61	100.0	1	3.6
その他-25	GLP 岡山総社Ⅲ	6,980	—	7,060	0.8	31,425.13	31,425.13	100.0	4	4.5
その他-26	GLP 福岡粕屋	14,000	—	14,600	1.6	41,338.75	41,338.75	100.0	1	4.0
その他-27	GLP 沖縄浦添	17,900	—	18,900	2.0	57,700.45	57,700.45	100.0	1	4.9
小計		58,230	—	61,160	6.5	172,328.94	172,328.94	100.0	7	4.2
ポートフォリオ合計		896,923	—	1,145,129	100.0	3,626,334.89	3,596,862.26	99.2	180	5.0

(注1) 「取得(予定)価格」は、売買契約書又は価格合意書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除きます。)の金額を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2023年2月末日の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、取得済資産については、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による2023年2月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書又は各調査報告書に記載された各鑑定評価額又は調査価格を、また、取得予定資産については2023年4月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された各鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に対する各不動産又は信託不動産の取得(予定)価格の比率であり、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、契約更改に伴い、賃貸可能面積が変更になる場合があります。

(注6) 「賃貸面積」は、各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、当該不動産又は信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。また、期末時点において賃貸借契約期間が満了しているものの、従前のテナントとの間で賃貸継続に向けた交渉を継続することを前提に当該テナントが使用を継続しており、本書提出日現在までに当該テナントとの間で新たに賃貸借契約を締結済である場合には、当該賃貸借契約に係る賃貸面積を含めています。以下同じです。

(注7) 「稼働率」は、小数第二位を四捨五入しています。但し、四捨五入した結果が100.0となる場合においては、小数第二位を切り捨てて99.9と記載しています。

(注8) 「テナント総数」は、各不動産又は信託不動産のうち建物に係る賃貸借契約におけるテナントの総数を記載しています。

(注9) 「NOI利回り」は、前記(注3)記載の各不動産鑑定評価書又は各調査報告書における直接還元法での評価上のNOI(運営純収益)に基づき、取得価格又は取得(予定)価格に対する比率を計算しています。

(注10) 「GLP・MFLP 市川塩浜」及び「GLP ALFALINK 相模原4」はそれぞれ信託受益権の50%、30%を保有又は保有する予定の準共有物件です。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合(それぞれ50%、30%)を乗じた数値を記載しています。

(注11) 「GLP 舞洲Ⅱ」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る「取得価格」、「帳簿価額」、「期末算定価額」及び「投資比率」は信託土地のみを対象として記載しています。

B. 取得済資産及び取得予定資産の概要

地域	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	土地面積 (㎡)	
取得済資産								
関東圏	関東圏-1	GLP 東京	東京都大田区	2003年11月17日	1,436	332	14,879.68	
	関東圏-2	GLP 東扇島	神奈川県川崎市	1987年8月27日	(注4)	(注4)	25,313.64	
	関東圏-3	GLP 昭島	東京都昭島市	2001年2月10日	(注4)	(注4)	30,939.95	
	関東圏-4	GLP 富里	千葉県富里市	2007年7月3日	(注4)	(注4)	39,398.15	
	関東圏-5	GLP 習志野II	千葉県習志野市	1991年8月26日	(注4)	(注4)	55,185.00	
	関東圏-6	GLP 船橋	千葉県船橋市	1990年4月14日	(注4)	(注4)	5,804.04	
	関東圏-7	GLP 加須	埼玉県加須市	2005年3月11日	(注4)	(注4)	38,278.86	
	関東圏-9	GLP 杉戸II	埼玉県北葛飾郡	2007年1月18日	1,335	381	53,792.06	
	関東圏-10	GLP 岩槻	埼玉県さいたま市	2008年8月5日	(注4)	(注4)	17,277.60	
	関東圏-11	GLP 春日部	埼玉県春日部市	2004年7月15日	(注4)	(注4)	18,269.08	
	関東圏-12	GLP 越谷II	埼玉県越谷市	2006年7月28日	(注4)	(注4)	16,056.14	
	関東圏-13	GLP 三郷II	埼玉県三郷市	2008年9月19日	(注4)	(注4)	30,614.09	
	関東圏-14	GLP 辰巳	東京都江東区	2003年9月8日	(注4)	(注4)	6,500.01	
	関東圏-15	GLP 羽村	東京都羽村市	2009年1月13日	(注4)	(注4)	26,712.92	
	関東圏-16	GLP 船橋III	千葉県船橋市	2001年1月24日	(注4)	(注4)	9,224.00	
	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	2007年6月15日	(注4)	(注4)	32,524.00	
	関東圏-18	GLP 浦安III	千葉県浦安市	2006年3月6日	(注4)	(注4)	33,654.00	
	関東圏-19	GLP 辰巳IIa	東京都江東区	1986年8月28日	(注4)	(注4)	6,384.51	
	関東圏-21	GLP 東京II	東京都江東区	2006年4月20日	2,043	459	31,998.97	
	関東圏-23	GLP 新木場	東京都江東区	2002年8月29日	(注4)	(注4)	11,224.54	
	関東圏-24	GLP 習志野	千葉県習志野市	1989年9月26日	334	70	14,047.00	
	関東圏-26	GLP 杉戸	埼玉県北葛飾郡	2005年7月4日	(注4)	(注4)	48,237.80	
	関東圏-27	GLP 松戸	千葉県松戸市	1999年4月5日	(注4)	(注4)	12,088.34	
	関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜(注5)	千葉県市川市	2014年1月14日	907	151	52,887.00	
	関東圏-29	GLP 厚木II	神奈川県愛甲郡	2016年6月1日	(注4)	(注4)	38,241.60	
	関東圏-30	GLP 吉見	埼玉県比企郡	2015年9月4日	(注4)	(注4)	33,911.95	
	関東圏-31	GLP 野田吉春	千葉県野田市	2012年9月19日	(注4)	(注4)	17,026.44	
	関東圏-32	GLP 浦安	千葉県浦安市	2003年4月7日	(注4)	(注4)	16,054.00	
	関東圏-33	GLP 船橋II	千葉県船橋市	1989年1月13日	(注4)	(注4)	16,346.00	
	関東圏-34	GLP 三郷	埼玉県三郷市	2006年1月25日	(注4)	(注4)	38,992.48	
	関東圏-35	GLP 新砂	東京都江東区	1987年3月31日	927	261	22,831.21	
	関東圏-36	GLP 湘南	神奈川県藤沢市	1999年12月24日	(注4)	(注4)	14,384.17	
	関東圏-37	GLP 横浜	神奈川県横浜市	2005年6月13日	1,851	466	51,072.79	
	関東圏-38	GLP 川島	埼玉県比企郡	2017年3月15日	(注4)	(注4)	26,857.45	
	関東圏-39	GLP 船橋IV	千葉県船橋市	1993年10月27日	(注4)	(注4)	16,718.00	
	関東圏-40	GLP 東扇島II	神奈川県川崎市	1991年3月28日	(注4)	(注4)	5,000.00	
	関東圏-41	GLP 狭山日高II	埼玉県日高市	2016年9月5日	(注4)	(注4)	43,218.00	
	関東圏-42	GLP 東扇島III	神奈川県川崎市	1990年12月20日	(注4)	(注4)	11,309.80	
	関東圏-43	GLP 浦安II	千葉県浦安市	2020年2月7日	(注4)	(注4)	24,444.00	
	関東圏-44	GLP 柏II	千葉県柏市	2017年1月10日	(注4)	(注4)	17,440.06	
	関東圏-45	GLP 八千代II	千葉県八千代市	2020年3月9日	(注4)	(注4)	28,039.03	
	関東圏-46	GLP 座間	神奈川県座間市	2015年6月15日	1,824	797	58,862.02	
	関東圏-47	GLP 新座	埼玉県新座市	2019年3月9日	(注4)	(注4)	17,047.00	
	関東圏-48	GLP 狭山日高I	埼玉県日高市	2015年12月3日	(注4)	(注4)	23,327.46	
	関東圏-49	GLP 常総	茨城県常総市	2021年7月5日	(注4)	(注4)	40,834.88	
	関東圏-50	GLP 北本	埼玉県北本市	2021年5月20日	684	302	25,053.21	
	関東圏小計					30,637	10,815	1,218,302.93

地域	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	土地面積 (㎡)	
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	大阪府枚方市	1985年9月20日	(注4)	(注4)	25,290.30	
	関西圏-2	GLP 枚方II	大阪府枚方市	2000年12月11日	(注4)	(注4)	31,131.17	
	関西圏-3	GLP 舞洲II	大阪府大阪市	—	—	—	24,783.06	
	関西圏-4	GLP 津守	大阪府大阪市	1981年10月14日	(注4)	(注4)	9,021.75	
	関西圏-5	GLP 六甲	兵庫県神戸市	1991年3月4日	(注4)	(注4)	24,969.30	
	関西圏-6	GLP 尼崎	兵庫県尼崎市	2006年12月8日	1,619	694	59,078.60	
	関西圏-7	GLP 尼崎II	兵庫県尼崎市	1992年2月12日	(注4)	(注4)	4,310.06	
	関西圏-8	GLP 奈良	奈良県大和郡山市	1969年11月22日	(注4)	(注4)	13,420.77	
	関西圏-9	GLP 堺	大阪府堺市	2007年9月18日	(注4)	(注4)	10,000.03	
	関西圏-10	GLP 六甲II	兵庫県神戸市	2006年7月26日	(注4)	(注4)	18,212.00	
	関西圏-11	GLP 門真	大阪府門真市	1980年1月29日	(注4)	(注4)	8,436.79	
	関西圏-14	GLP 神戸西	兵庫県神戸市	2015年1月8日	(注4)	(注4)	20,999.95	
	関西圏-15	GLP 深江浜	兵庫県神戸市	2007年2月28日	(注4)	(注4)	18,242.52	
	関西圏-16	GLP 舞洲I	大阪府大阪市	2006年7月10日	(注4)	(注4)	25,834.92	
	関西圏-17	GLP 大阪	大阪府大阪市	2004年8月19日	1,854	567	45,953.22	
	関西圏-18	GLP 摂津	大阪府摂津市	1981年3月20日	(注4)	(注4)	37,718.42	
	関西圏-19	GLP 西宮	兵庫県西宮市	1979年10月31日	(注4)	(注4)	14,639.04	
	関西圏-20	GLP 滋賀	滋賀県草津市	1991年10月16日	(注4)	(注4)	32,678.54	
	関西圏-21	GLP 寝屋川	大阪府寝屋川市	2018年4月4日	(注4)	(注4)	13,328.77	
	関西圏-22	GLP 六甲III	兵庫県神戸市	2019年9月8日	(注4)	(注4)	15,994.31	
	関西圏-23	GLP 六甲IV	兵庫県神戸市	1995年1月16日	(注4)	(注4)	12,998.61	
	関西圏-24	GLP 尼崎III	兵庫県尼崎市	2021年5月7日	(注4)	(注4)	8,383.85	
	関西圏-25	GLP 野洲	滋賀県野洲市	2021年3月9日	(注4)	(注4)	9,917.45	
	関西圏小計					9,982	4,033	485,343.43
	その他	その他-1	GLP 盛岡	岩手県紫波郡	1980年8月27日	(注4)	(注4)	10,244.70
その他-2		GLP 富谷	宮城県富谷市	2006年4月5日	(注4)	(注4)	19,525.08	
その他-3		GLP 郡山I	福島県郡山市	2008年8月21日	(注4)	(注4)	18,626.32	
その他-4		GLP 郡山III	福島県郡山市	1993年2月17日	240	56	22,862.07	
その他-5		GLP 東海	愛知県東海市	2004年7月14日	(注4)	(注4)	18,987.22	
その他-6		GLP 早島	岡山県都窪郡	1989年11月28日	(注4)	(注4)	12,808.41	
その他-7		GLP 早島II	岡山県都窪郡	2007年12月7日	(注4)	(注4)	14,675.59	
その他-8		GLP 基山	佐賀県三養基郡	2008年11月5日	(注4)	(注4)	73,225.00	
その他-10		GLP 仙台	宮城県仙台市	2007年1月4日	(注4)	(注4)	19,276.01	
その他-11		GLP 江別	北海道江別市	2009年1月20日	(注4)	(注4)	35,111.40	
その他-12		GLP 桑名	三重県桑名市	2006年9月4日	(注4)	(注4)	46,811.76	
その他-14		GLP 小牧	愛知県小牧市	2008年2月15日	(注4)	(注4)	27,640.00	
その他-15		GLP 扇町	宮城県仙台市	1974年8月9日	(注4)	(注4)	10,354.95	
その他-16		GLP 広島	広島県広島市	1989年3月31日	(注4)	(注4)	15,603.94	
その他-19		GLP 鳥栖I	佐賀県鳥栖市	2008年1月31日	(注4)	(注4)	51,843.52	
その他-20		GLP 富谷IV	宮城県富谷市	1998年11月24日	(注4)	(注4)	24,947.28	
その他-21		GLP 岡山総社I	岡山県総社市	2013年2月6日	758	236	33,054.58	
その他-22		GLP 岡山総社II	岡山県総社市	2015年10月13日	774	247	33,061.77	
その他-23		GLP 藤前	愛知県名古屋市	1987年10月21日	(注4)	(注4)	17,972.76	
その他-24		GLP 鈴鹿	三重県鈴鹿市	2008年8月25日	(注4)	(注4)	48,682.69	
その他小計					6,723	2,210	555,315.05	
取得予定資産								
関東圏		関東圏-51	GLP ALFALINK 相模原4 (注5)	神奈川県相模原市	2022年11月14日	(注4)	(注4)	69,393.56
		その他-25	GLP 岡山総社III	岡山県総社市	2022年2月25日	385	148	21,583.19
	その他-26	GLP 福岡粕屋	福岡県糟屋郡	2022年4月15日	(注4)	(注4)	20,535.62	
	その他-27	GLP 沖繩浦添	沖縄県浦添市	2023年2月7日	(注4)	(注4)	28,905.00	
小計					2,632	971	140,417.37	
ポートフォリオ合計					49,976	18,031	2,399,378.78	

(注1) 「建築時期」は、原則として、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も延べ床面積が大きい建物の新築年月日を記載しています。登記簿に新築年月日の記載がない場合は、検査済証の交付年月日を記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、2023年3月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産又は信託不動産についてはその合計額）（消費税等は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各不動産又は信託不動産の「年間賃料」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。また、太陽光発電設備や駐車場等に係る賃料は含んでいません。

(注3) 「敷金・保証金」は、2023年3月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る各賃貸借契約書に基づく敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注4) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注5) 「GLP・MFLP 市川塩浜」及び「GLP ALFALINK 相模原4」はそれぞれ信託受益権の50%、30%を保有又は保有する予定の準共有物件です。年間賃料及び敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分(それぞれ50%、30%)を乗じた数値を記載しており、土地面積は、物件全体に関する数値を記載しています。

C. 鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
取得済資産									
関東圏-1	GLP 東京	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	36,000	38,200	3.2	36,200	3.0	3.4
関東圏-2	GLP 東扇島	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	8,510	8,740	3.6	8,280	3.4	3.8
関東圏-3	GLP 昭島	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	10,900	11,100	3.7	10,600	3.5	3.9
関東圏-4	GLP 富里	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	7,230	7,400	4.0	7,160	1y-2y 3.9 3y 4.0 4y-10y 4.1	4.2
関東圏-5	GLP 習志野II	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	20,200	19,800	4.1	20,300	4.0	4.1
関東圏-6	GLP 船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	2,390	4,240	3.9	2,380	1y 3.9 2y- 4.0	4.1
関東圏-7	GLP 加須	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	17,000	17,200	3.9	16,900	1y 3.8 2y-3y 3.9 4y-10y 4.0	4.1
関東圏-9	GLP 杉戸II	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	29,600	30,200	3.5	28,900	3.3	3.7
関東圏-10	GLP 岩槻	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	11,100	11,300	3.5	10,800	3.3	3.7
関東圏-11	GLP 春日部	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	6,410	6,520	3.6	6,300	3.4	3.8
関東圏-12	GLP 越谷II	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	16,300	16,900	3.5	16,000	3.3	3.7
関東圏-13	GLP 三郷II	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	24,600	25,500	3.4	24,200	3.2	3.6
関東圏-14	GLP 辰巳	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	7,430	7,700	3.2	7,310	3.0	3.4
関東圏-15	GLP 羽村	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	11,200	11,400	3.7	11,100	1y 3.5 2y-10y 3.7	3.9
関東圏-16	GLP 船橋III	シービーアールイー株式会社	2023年2月28日	5,490	5,480	3.7	5,490	3.4	3.7
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	9,220	9,390	4.4	9,050	4.2	4.6
関東圏-18	GLP 浦安III	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	26,800	26,900	3.3	26,800	1y-5y 3.2 6y-10y 3.3	3.4
関東圏-19	GLP 辰巳II a	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	9,390	9,730	3.2	9,250	3.0	3.4
関東圏-21	GLP 東京II	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	55,500	56,900	3.2	54,000	3.0	3.4
関東圏-23	GLP 新木場	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	15,600	15,900	3.4	15,400	1y-10y 3.3 11y 3.5	3.6
関東圏-24	GLP 習志野	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	6,260	6,220	4.0	6,270	1y 3.9 2y-10y 4.0	4.1
関東圏-26	GLP 杉戸	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	11,100	11,500	3.7	10,900	3.5	3.9
関東圏-27	GLP 松戸	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	3,540	3,620	3.9	3,460	3.7	4.1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注2)	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	19,800	19,950	3.7	19,600	3.4	3.9
関東圏-29	GLP 厚木II	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	28,700	29,000	3.4	28,500	1y-3y 3.3 4y- 3.4	3.5
関東圏-30	GLP 吉見	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	14,000	14,300	3.8	13,900	1y-3y 3.7 4y- 3.8	3.9
関東圏-31	GLP 野田吉春	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	6,060	6,070	4.0	6,060	1y-2y 3.7 3y- 3.9	4.0
関東圏-32	GLP 浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	9,080	9,140	3.5	9,050	1y-5y 3.3 6y-10y 3.5	3.6
関東圏-33	GLP 船橋II	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	9,550	9,950	3.6	9,380	3.4	3.8
関東圏-34	GLP 三郷	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	20,300	20,700	3.5	19,800	3.3	3.7

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
関東圏-35	GLP 新砂	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	21,800	22,500	3.4	21,700	1y-3y 3.3 4y-10y 3.5	3.6
関東圏-36	GLP 湘南	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	7,070	7,080	4.0	7,070	1y-5y 3.8 6y- 4.0	4.1
関東圏-37	GLP 横浜	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	45,700	47,500	3.3	44,900	3.1	3.5
関東圏-38	GLP 川島	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	13,600	14,000	3.5	13,400	1y 3.5 2y- 3.6	3.7
関東圏-39	GLP 船橋Ⅳ	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	9,110	9,250	3.9	8,960	3.6	4.0
関東圏-40	GLP 東扇島Ⅱ	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	2,870	2,960	3.6	2,780	3.3	3.8
関東圏-41	GLP 狭山日高Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	24,300	25,100	3.6	23,900	3.7	3.8
関東圏-42	GLP 東扇島Ⅲ	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	7,610	7,800	3.6	7,420	3.4	3.8
関東圏-43	GLP 浦安Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	18,700	19,100	3.6	18,200	3.0	3.8
関東圏-44	GLP 柏Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	9,470	9,900	3.7	9,280	1y 3.7 2y- 3.8	3.9
関東圏-45	GLP 八千代Ⅱ	シービーアールイー株式会社	2023年2月28日	15,200	15,000	3.8	15,200	3.4	3.8
関東圏-46	GLP 座間	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	46,300	46,700	3.6	45,800	3.3	3.7
関東圏-47	GLP 新座	シービーアールイー株式会社	2023年2月28日	8,810	8,810	3.8	8,810	3.4	3.8
関東圏-48	GLP 狭山日高Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	12,500	12,800	3.7	12,300	1y-3y 3.5 4y- 3.7	3.8
関東圏-49	GLP 常総	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	16,400	17,100	3.8	16,100	3.6	4.0
関東圏-50	GLP 北本	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	16,200	16,900	3.5	15,900	1y-3y 3.5 4y-10y 3.6	3.7
関西圏-1	GLP 枚方	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	7,100	7,160	4.4	7,030	4.0	4.7
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	11,700	11,900	4.0	11,500	3.8	4.2
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ (注3)	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	4,780	0	0.0	4,780	3.8	0.0
関西圏-4	GLP 津守	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	3,050	3,100	4.6	2,990	4.3	4.9
関西圏-5	GLP 六甲	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	7,420	7,530	4.4	7,300	4.0	4.7
関西圏-6	GLP 尼崎	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	36,300	37,000	3.7	35,600	3.5	3.9
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	2,900	2,950	4.5	2,840	4.1	4.9
関西圏-8	GLP 奈良	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	2,990	3,030	5.2	2,950	5.0	5.4
関西圏-9	GLP 堺	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	2,570	2,610	4.4	2,520	4.1	4.7
関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	4,840	4,850	4.2	4,840	4.2	4.4
関西圏-11	GLP 門真	シービーアールイー株式会社	2023年2月28日	3,820	3,900	4.0	3,820	3.8	4.1
関西圏-14	GLP 神戸西	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	8,520	8,550	4.2	8,480	4.2	4.6
関西圏-15	GLP 深江浜	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	5,400	5,490	4.3	5,310	4.0	4.5
関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	22,400	22,700	3.8	22,000	3.6	4.0
関西圏-17	GLP 大阪	JLL森井鑑定株式会社	2023年2月28日	44,700	45,600	3.4	43,700	3.2	3.6
関西圏-18	GLP 摂津	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	8,560	8,640	4.3	8,480	4.2	4.6

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
関西圏-19	GLP 西宮	一般財団法人日本 不動産研究所	2023年2月28日	3,110	3,140	4.6	3,080	4.1	4.5
関西圏-20	GLP 滋賀	JLL森井鑑定株式 会社	2023年2月28日	4,910	5,010	4.6	4,810	4.4	4.8
関西圏-21	GLP 寝屋川	JLL森井鑑定株式 会社	2023年2月28日	9,590	9,810	3.6	9,360	3.4	3.8
関西圏-22	GLP 六甲Ⅲ	JLL森井鑑定株式 会社	2023年2月28日	9,460	9,800	3.7	9,310	3.5	3.9
関西圏-23	GLP 六甲Ⅳ	JLL森井鑑定株式 会社	2023年2月28日	2,930	3,100	3.9	2,850	3.6	4.1
関西圏-24	GLP 尼崎Ⅲ	JLL森井鑑定株式 会社	2023年2月28日	7,010	7,300	3.5	6,890	3.3	3.7
関西圏-25	GLP 野洲	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	5,930	6,120	4.0	5,850	1y-10y 4.0 11y 4.1	4.2
その他-1	GLP 盛岡	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	749	773	6.3	739	6.1	6.5
その他-2	GLP 富谷	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	4,160	4,260	4.7	4,120	1y 4.5 2y-10y 4.6	4.9
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	4,920	4,940	5.0	4,910	1y 4.8 2y-10y 4.9	5.2
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	3,070	3,030	5.1	3,080	1y-2y 4.8 3y-10y 5.0	5.3
その他-5	GLP 東海	JLL森井鑑定株式 会社	2023年2月28日	9,500	9,710	3.8	9,290	3.6	4.0
その他-6	GLP 早島	一般財団法人日本 不動産研究所	2023年2月28日	1,910	1,930	5.1	1,880	4.9	5.3
その他-7	GLP 早島Ⅱ	一般財団法人日本 不動産研究所	2023年2月28日	3,250	3,280	4.7	3,220	4.4	4.9
その他-8	GLP 基山	一般財団法人日本 不動産研究所	2023年2月28日	6,830	6,970	4.4	6,690	3.9	4.8
その他-10	GLP 仙台	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	8,320	8,390	4.5	8,290	1y-4y 4.2 5y-10y 4.4	4.7
その他-11	GLP 江別	JLL森井鑑定株式 会社	2023年2月28日	2,520	2,560	4.9	2,470	4.7	5.1
その他-12	GLP 桑名	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	4,700	4,760	4.9	4,680	1y-4y 4.9 5y-10y 5.1	5.1
その他-14	GLP 小牧	JLL森井鑑定株式 会社	2023年2月28日	15,900	16,100	3.8	15,700	3.6	4.0
その他-15	GLP 扇町	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	1,670	1,670	5.7	1,670	5.4	5.7
その他-16	GLP 広島	一般財団法人日本 不動産研究所	2023年2月28日	4,950	4,990	4.9	4,900	4.6	5.1
その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	一般財団法人日本 不動産研究所	2023年2月28日	13,400	13,700	4.3	13,100	3.7	4.5
その他-20	GLP 富谷Ⅳ	JLL森井鑑定株式 会社	2023年2月28日	6,840	6,970	4.6	6,710	4.4	4.8
その他-21	GLP 岡山総社 Ⅰ	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	14,000	14,100	4.5	13,900	1y 4.4 2y 4.5 3y- 4.6	4.7
その他-22	GLP 岡山総社 Ⅱ	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	13,800	14,100	4.5	13,700	1y 4.4 2y-3y 4.5 4y- 4.6	4.7
その他-23	GLP 藤前	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	2,370	2,540	4.2	2,510	1y-4y 4.2 5y-10y 4.3	4.4
その他-24	GLP 鈴鹿	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年2月28日	6,220	6,390	4.3	6,150	4.4	4.5
取得予定資産									
関東圏-51	GLP ALFALINK 相模原4 (注2)	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年4月30日	20,600	21,510	3.2	20,190	1y-10y 3.2 11y 3.3	3.4
その他-25	GLP 岡山総社 Ⅲ	シービーアールイ ー株式会社	2023年4月30日	7,060	6,990	4.5	7,060	4.1	4.5
その他-26	GLP 福岡粕屋	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年4月30日	14,600	14,900	3.7	14,400	1y-9y 3.7 10y- 3.8	3.9
その他-27	GLP 沖縄浦添	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年4月30日	18,900	19,700	4.4	18,600	1y-10y 4.3 11y 4.5	4.6

- (注1) 「鑑定評価額」は、取得済資産については、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による2023年2月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書又は各調査報告書に記載された各鑑定評価額又は調査価格を、また、取得予定資産については2023年4月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された各鑑定評価額を、それぞれ記載しています。
- (注2) 「GLP・MFLP 市川塩浜」及び「GLP ALFALINK 相模原4」はそれぞれ信託受益権の50%、30%を保有又は保有する予定の準共有物件です。「鑑定評価額」は、信託受益権の準共有持分（それぞれ50%、30%）に基づく価格であり、「収益価格」は当該準共有持分割合（それぞれ50%、30%）を乗じた数値を記載しています。
- (注3) 「GLP 舞洲II」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る「期末算定価額」は信託土地のみを対象として記載しています。

D. 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急 修繕費用 (千円) (注1、注2)	中長期 修繕費用 (千円) (注1、注3)	PML (%) (注4)	
取得済資産							
関東圏-1	GLP 東京	デロイトトーマツPRS株式会社	2017年8月31日	—	446,000	8.5	
関東圏-2	GLP 東扇島		2023年2月28日	—	316,861	11.6	
関東圏-3	GLP 昭島		—	—	192,260	9.4	
関東圏-4	GLP 富里		2017年8月31日	—	90,060	8.4	
関東圏-5	GLP 習志野II			—	1,117,350	11.4	
関東圏-6	GLP 船橋			—	167,750	14.0	
関東圏-7	GLP 加須			—	392,050	12.9	
関東圏-9	GLP 杉戸II			—	406,640	9.2	
関東圏-10	GLP 岩槻			2023年2月28日	—	116,185	14.2
関東圏-11	GLP 春日部			—	—	225,508	14.3
関東圏-12	GLP 越谷II		2017年8月31日	—	139,890	8.7	
関東圏-13	GLP 三郷II (注5)			—	—	168,620	11.7
関東圏-14	GLP 辰巳		2018年8月31日	—	54,520	14.9	
関東圏-15	GLP 羽村			—	61,540	12.5	
関東圏-16	GLP 船橋III			—	127,980	11.3	
関東圏-17	GLP 袖ヶ浦			—	63,000	9.3	
関東圏-18	GLP 浦安III			—	296,600	12.0	
関東圏-19	GLP 辰巳IIa			2020年1月31日	—	145,790	13.6
関東圏-21	GLP 東京II			—	—	343,710	1.7
関東圏-23	GLP 新木場 (注6)		2021年7月9日	—	389,510	14.8	
関東圏-24	GLP 習志野		2021年6月30日	—	338,880	10.6	
関東圏-26	GLP 杉戸		東京海上ディーアール株式会社	2021年7月9日	—	494,496	8.4
関東圏-27	GLP 松戸			2021年12月13日	—	175,631	10.1
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注7)			2022年3月31日	—	266,920	1.7
関東圏-29	GLP 厚木II	2022年7月29日		—	231,553	1.4	
関東圏-30	GLP 吉見	—		—	188,734	7.9	
関東圏-31	GLP 野田吉春	デロイトトーマツPRS株式会社	2021年6月30日	—	139,760	11.4	
関東圏-32	GLP 浦安	東京海上ディーアール株式会社	2017年8月18日	—	82,849	14.3	
関東圏-33	GLP 船橋II			—	262,847	14.7	
関東圏-34	GLP 三郷		2018年7月30日	—	211,734	12.9	
関東圏-35	GLP 新砂			—	298,639	12.5	
関東圏-36	GLP 湘南		2020年11月4日	—	142,715	8.3	
関東圏-37	GLP 横浜			—	849,750	1.6	
関東圏-38	GLP 川島		2020年2月29日	—	154,288	9.2	
関東圏-39	GLP 船橋IV			—	376,392	10.8	
関東圏-40	GLP 東扇島II		2020年11月4日	—	205,239	10.1	
関東圏-41	GLP 狭山日高II			—	326,209	1.5	
関東圏-42	GLP 東扇島III			—	318,721	12.5	
関東圏-43	GLP 浦安II			—	412,952	12.2	
関東圏-44	GLP 柏II			—	95,551	10.7	
関東圏-45	GLP 八千代II			—	194,082	10.9	
関東圏-46	GLP 座間			2022年10月3日	—	380,892	1.5
関東圏-47	GLP 新座		2021年6月10日	—	108,950	6.6	
関東圏-48	GLP 狭山日高I			—	220,530	1.6	
関東圏-49	GLP 常総		2022年10月3日	—	157,120	14.2	
関東圏-50	GLP 北本			—	—	139,687	9.2

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急 修繕費用 (千円) (注1、注2)	中長期 修繕費用 (千円) (注1、注3)	PML (%) (注4)	
関西圏-1	GLP 枚方	デロイトトーマツPRS株式会社	2023年2月28日	—	281,419	8.8	
関西圏-2	GLP 枚方II			—	195,450	14.2	
関西圏-3	GLP 舞洲II (注8)		2017年8月31日	—	—	—	
関西圏-4	GLP 津守		2023年2月28日	—	150,864	16.4	
関西圏-5	GLP 六甲			—	402,830	11.5	
関西圏-6	GLP 尼崎 (注5)		2017年8月31日	—	204,430	12.9	
関西圏-7	GLP 尼崎II		2023年2月28日	—	130,829	10.8	
関西圏-8	GLP 奈良			—	202,320	26.4	
関西圏-9	GLP 堺		2018年8月31日	—	45,703	12.0	
関西圏-10	GLP 六甲II			—	353,530	8.5	
関西圏-11	GLP 門真		2020年7月10日	—	111,490	16.6	
関西圏-14	GLP 神戸西		2021年3月30日	—	85,480	6.8	
関西圏-15	GLP 深江浜		東京海上ディーアール株式会社	2022年7月29日	—	191,547	11.8
関西圏-16	GLP 舞洲I			2017年8月18日	—	407,302	2.4
関西圏-17	GLP 大阪	2018年7月30日		—	459,059	1.5	
関西圏-18	GLP 摂津			—	413,785	22.6	
関西圏-19	GLP 西宮			—	227,195	13.5	
関西圏-20	GLP 滋賀			—	215,421	11.1	
関西圏-21	GLP 寝屋川	—		63,718	12.0		
関西圏-22	GLP 六甲III	2020年11月4日		—	122,535	12.1	
関西圏-23	GLP 六甲IV	株式会社アースアブレイザル	2021年6月10日	100	162,225	10.4	
関西圏-24	GLP 尼崎III	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月3日	—	42,199	12.6	
関西圏-25	GLP 野洲		—	46,182	11.9		
その他-1	GLP 盛岡	デロイトトーマツPRS株式会社	2023年2月28日	—	129,042	17.2	
その他-2	GLP 富谷 (注5)		2017年8月31日	—	84,040	12.4	
その他-3	GLP 郡山I		2023年2月28日	—	56,400	9.4	
その他-4	GLP 郡山III			—	258,610	8.0	
その他-5	GLP 東海		2017年8月31日	—	111,210	14.5	
その他-6	GLP 早島			—	128,438	9.3	
その他-7	GLP 早島II		2017年8月31日	—	51,550	6.6	
その他-8	GLP 基山 (注5)			—	233,920	8.0	
その他-10	GLP 仙台		2018年8月31日	—	134,980	10.8	
その他-11	GLP 江別			—	74,540	9.5	
その他-12	GLP 桑名		2020年7月10日	—	126,470	10.5	
その他-14	GLP 小牧			—	227,250	5.2	
その他-15	GLP 扇町		2021年7月9日	—	101,303	16.3	
その他-16	GLP 広島			—	198,710	7.3	
その他-19	GLP 鳥栖I		東京海上ディーアール株式会社	2022年7月29日	—	480,426	9.7
その他-20	GLP 富谷IV			2022年7月29日	—	320,417	12.4
その他-21	GLP 岡山総社I	2018年1月15日		—	161,102	1.5	
その他-22	GLP 岡山総社II			—	161,224	1.5	
その他-23	GLP 藤前	2018年7月30日		—	143,851	13.9	
その他-24	GLP 鈴鹿	2022年10月3日		—	353,077	11.2	

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急 修繕費用 (千円) (注1、注2)	中長期 修繕費用 (千円) (注1、注3)	PML (%) (注4)
取得予定資産						
関東圏-51	GLP ALFALINK 相模原4 (注7)	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月26日	—	111,186	1.8
その他-25	GLP 岡山総社III			—	96,520	10.2
その他-26	GLP 福岡粕屋			—	131,864	9.6
その他-27	GLP 沖縄浦添			—	179,229	8.6
ポートフォリオPML(注4)						1.5

(注1) 「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」はいずれも「建物状況調査報告書」又は「エンジニアリング・レポート」によるものです。

(注2) 「緊急修繕費用」は、調査書日付から起算して1年以内に必要とする修繕費用を示します。

(注3) 「中長期修繕費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とする修繕費用の合計額を示します。

(注4) 物件毎のPML及びポートフォリオPMLは、2023年5月1日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告書」に基づき、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注5) 2018年1月15日付「建物状況調査報告書(太陽光発電設備)」における修繕費用を合算しています。

(注6) 2023年1月30日付「建物状況調査報告書(太陽光発電設備)」における修繕費用を合算しています。

(注7) 「GLP・MFLP 市川塩浜」及び「GLP ALFALINK 相模原4」はそれぞれ信託受益権の50%、30%を保有又は保有する予定の準共有物件です。「緊急修繕費用」及び「中長期修繕費用」は、信託受益権の準共有持分割合(それぞれ50%、30%)を乗じた数値を記載しています。

(注8) 「GLP 舞洲II」は2022年2月期に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る中長期修繕費用及びPMLの記載は省略しています。

E. 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人による取得予定資産の取得後において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産等はありません。

(注) 算定にあたっては、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値を用いています。

F. 主要なテナントに関する情報

本投資法人による取得予定資産取得後の資産のうち、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）はありません。

(注) 算定にあたっては、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値を用いています。

G. ポートフォリオの分散

本投資法人の取得予定資産の取得後における信託不動産の各区分の分散状況は、以下のとおりです。

(イ) エリア別比率

地域	延床面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	取得 (予定) 価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
関東圏	2,520,550.25	60.3	584,053	65.1
関西圏	866,265.57	20.7	173,075	19.3
その他	793,498.61	19.0	139,794	15.6
合計	4,180,314.43	100.0	896,923	100.0

(注1) 「延床面積」は、主たる建物（「GLP 東扇島Ⅲ」、「GLP 枚方Ⅱ」、「GLP 広島」及び「GLP 六甲Ⅳ」については、主たる建物及び附属建物として登記されている倉庫棟）の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、物件全体に関する数値に基づいて記載しています。

(注2) 「比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100と異なる可能性があります。

(注3) 「GLP 舞洲Ⅱ」は2022年2月に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失したため、同物件に係る「取得価格」は信託土地のみを対象とした価格を用いています。

(ロ) 築年数分散

築年数 (注1)	物件数	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	取得 (予定) 価格 (百万円)	比率 (%) (注3)
20年以上	33	906,926.85	21.7	168,023	18.8
15年以上 20年未満	27	1,558,502.31	37.3	344,003	38.5
10年以上 15年未満	9	350,727.34	8.4	62,753	7.0
5年以上 10年未満	10	730,089.09	17.5	162,949	18.2
5年未満	13	634,068.83	15.2	155,910	17.4
合計	92	4,180,314.43	100.0	893,640	100.0

(注1) 「築年数」は、原則として主たる建物（但し、「GLP 浦安Ⅱ」については、延床面積の大きい建替棟）の登記簿上の新築年月日から2023年3月末日までの期間を算出しています。

(注2) 「延床面積」は、主たる建物（「GLP 東扇島Ⅲ」、「GLP 枚方Ⅱ」、「GLP 広島」及び「GLP 六甲Ⅳ」については、主たる建物及び附属建物として登記されている倉庫棟）の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、物件全体に関する数値に基づいて記載しています。

(注3) 「比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100と異なる可能性があります。

(注4) 「GLP 舞洲Ⅱ」は2022年2月に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失しているため、計算から除外しています。

(ハ) 延床面積別比率

延床面積 (㎡) (注1)	物件数	延床面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	取得 (予定) 価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
100,000㎡以上	9	1,154,389.96	27.6	249,939	28.0
50,000㎡以上 100,000㎡未満	18	1,239,912.02	29.7	264,863	29.6
30,000㎡以上 50,000㎡未満	30	1,134,741.61	27.1	241,770	27.1
10,000㎡以上 30,000㎡未満	35	651,270.84	15.6	137,067	15.3
合計	92	4,180,314.43	100.0	893,640	100.0

(注1) 「延床面積」は、主たる建物(「GLP 東扇島Ⅲ」、「GLP 枚方Ⅱ」、「GLP 広島」及び「GLP 六甲Ⅳ」については、主たる建物及び附属建物として登記されている倉庫棟)の検査済証、建築確認通知書、建築確認申請書のいずれかに記載された延床面積を基準としています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、物件全体に関する数値に基づいて記載しています。

(注2) 「比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100とならない可能性があります。

(注3) 「GLP 舞洲Ⅱ」は2022年2月に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失しているため、計算から除外しています。

(二) 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	年間賃料 (百万円) (注4)	比率 (%) (注3)
7年以上	842,960.69	23.4	12,318	24.6
5年以上7年未満	238,714.17	6.6	3,409	6.8
3年以上5年未満	1,036,420.82	28.8	14,089	28.2
1年以上3年未満	868,540.70	24.1	11,710	23.4
1年未満	610,225.86	17.0	8,448	16.9
合計	3,596,862.26	100.0	49,976	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2023年3月末日現在において締結されている各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

(注2) 「賃貸面積」は、2023年3月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積を各残存賃貸借期間の区分毎に合算し、小数第二位未満を切り捨てて記載しています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値に基づいて記載しています。

(注3) 「比率」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100とならない可能性があります。

(注4) 「年間賃料」は、2023年3月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る月額賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている不動産又は信託不動産についてはその合計額)(消費税等は含みません。)を各残存賃貸借期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託受益権の準共有の形態で保有している物件については、持分割合を乗じた数値に基づいて記載しています。

(注5) 「GLP 舞洲Ⅱ」は2022年2月に火災により信託土地を除く有形固定資産が滅失しているため、計算から除外しています。

6 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、本募集に関連して、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) リスク要因

以下において、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に係るすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格が下落する可能性があります。その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資口及び本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

① 一般的なリスク

- A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク
- B. 投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク
- C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク
- D. 投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク
- E. 投資口の希薄化に係るリスク
- F. 金銭の分配に係るリスク
- G. 投資法人債の償還・利払いに関するリスク
- H. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
- I. 投資法人の資金調達に係るリスク
- J. 投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク
- K. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

- A. 業務委託に係るリスク
- B. 資産運用会社に係るリスク
- C. 投資法人の登録取消リスク
- D. 投資法人の倒産リスク
- E. GLPグループへの依存に係るリスク
- F. 売買予約契約及びOptimal Takeout Arrangement (OTA)に基づく物件取得等が想定通りに行えないリスク

③ 不動産に係るリスク

- A. 不動産の流動性に係るリスク
- B. 投資対象を物流施設に特化していることによるリスク
- C. 不動産の偏在に係るリスク
- D. 不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク
- E. 土地の境界等に係るリスク
- F. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- G. 建築基準法等の規制に係るリスク
- H. 有害物質に係るリスク
- I. 不動産の所有者責任に係るリスク
- J. 共有物件に係るリスク
- K. 借地権に係るリスク
- L. 仮換地及び保留地に係るリスク
- M. 売主の倒産等の影響に係るリスク
- N. 専門家報告書等に係るリスク
- O. マーケットレポートへの依存に関するリスク
- P. 収入及び支出に係るリスク
- Q. PM会社に係るリスク
- R. テナント集中に係るリスク
- S. 敷金及び保証金に関するリスク
- T. 転貸に係るリスク
- U. マスターリースに係るリスク
- V. フォワード・コミットメント等に係るリスク
- W. 地球温暖化対策に係るリスク
- X. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク
- Y. 太陽光発電設備が付帯した物件に係るリスク
- Z. 底地物件に関するリスク

④ 不動産信託受益権に係るリスク

- A. 信託受益者として負うリスク
- B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
- C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
- D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
- E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

⑤ 税制に係るリスク

- A. 導管性要件に係るリスク
- B. 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
- C. 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク
- D. 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- E. 同族会社に該当するリスク
- F. 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- G. 投資口の国外募集に関するリスク
- H. 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- I. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- J. 一般的な税制の変更に係るリスク
- K. 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

⑥ その他

- A. 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- B. 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- C. 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

① 一般的なリスク

A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。

したがって、投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、投資法人のすべての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の投資法人の資産が投資口すべての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

B. 投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク

本投資法人の資産総額の減少、本投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対による売却による他なく、本投資口を希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります、これにより損害を被る可能性があります。

また、投資法人債は一般に上場されないことから、流動性は低く、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があります、これにより損害を被る可能性があります。

C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク

本投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。したがって、投資主が本投資口を換価するためには、これを売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります、これにより損害を被る可能性があります。

D. 投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク

投資口及び投資法人債の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向、感染症の拡大（パンデミック）や、戦争やテロといった社会情勢等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。また、金利上昇局面においては、投資口の分配金利回りの魅力が相対的に低下し、投資口の市場価格が下落する可能性があります。また、投資法人債についても、金利動向や不動産市場その他の市場環境、信用格付の変更等によりその価値が変動し、取得価格を下回るおそれがあります。また、投資口及び投資法人債は、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

近時では、ウクライナ危機に端を発した対ロシア経済制裁などを原因とする原油価格の高騰や電気料金の高騰等を含む物価上昇による経済環境への各種の影響が長期的に発生しているほか、米国その他各国における政策金利の引き上げ等が株式市場や為替相場に影響を及ぼしており、これらの要因から、本投資口の市場価格が影響を受ける可能性があります。また、今後、新型コロナウイルス感染症が再拡大し、又はその影響が長期間にわたる場合には、経済活動の抑制又はその長期化が生じ、金融商品市場や本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

また、投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

E. 投資口の希薄化に係るリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、投資口の追加発行がなされる場合、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

F. 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は参照有価証券報告書記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による金銭の分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合、資産から得られる賃料収入の低下、保有資産の売却による損失や減損損失、建替えに伴う除却損等の損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針 / ② 利益を超える金銭の分配」に記載の方針に従い、利益を超える金銭の分配を行います。

毎期継続的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うに当たり、本投資法人では、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮して、その実施及び金額を決定することとし、当面の間は当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を目処として分配を行う予定です。

しかしながら、上記の方針にかかわらず、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）の額が上記の目処を下回る可能性や、利益を超える金銭の分配を一切行わない可能性があり、この場合には、投資主が利益を超える金銭の分配を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

また、本投資法人は、GLPグループの開発力を活用したバリューアップ工事等の実施を検討する場合があります。これに関連して一時的に賃料収入の減少や建物取壊費用等が発生することに伴い利益分配金額が減少する可能性があります。かかる施策の実施を含む建物若しくは設備等の除却や大規模修繕又は新投資口の発行等の資金調達等に伴い一時的な1口当たり分配金額が一定程度減少することが見込まれる場合においては、分配金水準の安定性の維持を目的とした一時的な利益超過分配を実施する方針を採用していますが、かかる一時的な利益超過分配の実施は、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮して決定することとしており、実際にかかる利益超過分配を実施する保証はありません。

さらに、投資法人の利益を超える金銭の分配に関する投資信託協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の投資信託協会の規則等に従って利益を超える金銭の分配を行う必要があることから、これを遵守するために、利益を超える金銭の分配の額が参照有価証券報告書記載の方針による金額と異なる可能性や、利益を超える金銭の分配を一時的に、又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。

G. 投資法人債の償還・利払いに関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるおそれがあります。

H. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率（LTV）は、60%を上限の目処としつつ、当面は45%～55%を目標とする安定的な水準で運営していく方針です。しかしながら、資産の取得等に伴い一時的にかかる水準を超えることがあります。本投資法人のLTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

I. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。本投資法人が資金調達を行う場合、借入れ及び投資法人債の発行の条件は、その時々々の金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、投資法人債に係る信用格付、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れ又は投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

なお、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借り換えについても、かかる借り換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。

借入れについては、貸付人の保全措置の一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュ・リザーブ積立額の付加その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限（以下「財務制限条項」といいます。）が課されることがあります。このような約束や制限が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、借入れに当たり、本投資法人は、保有する資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる資産を処分し、又は不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で資産や不動産を処分できないおそれがあります。なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先に対して担保に供している資産はありませんが、本投資法人が借入先との間で締結する金銭消費貸借契約には上記のような一般的な財務制限条項が設けられています。さらに、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

本投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れのほか、投資法人債若しくは短期投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されます。かかる財務制限条項等に抵触する場合、本投資法人は投資法人債又は短期投資法人債についての期限の利益を喪失することがあります。

また、本投資法人は、中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、強固なバンクフオーメーションの構築、長期・固定化の進展及び返済期限の分散化を図る方針ですが、これらの財務方針が実現できる保証はなく、また意図した効果をもたらす保証もありません。

J. 投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、投資主総会は決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除き、また、投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第1項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案を除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項、同条第2項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

K. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A. 業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければならない」こと（投信法第198条第1項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第1項）、並びにその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金商法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社は、より詳細な投資方針を定める運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、投資法人の投資主の意思が反映されないまま、運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B. 資産運用会社に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

(イ) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金商法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により金融商品取引業者としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができますが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くこととなります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ロ) 資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金商法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

しかしながら、資産運用会社が、行為準則に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、投資法人の資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、投資法人の資産又は不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、金商法上、資産運用会社自身による投資活動は禁止されていません。そのような場合、上記のとおり、金商法により一定の行為が禁止され、その結果、投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に金商法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

また、金商法上、資産運用会社は複数のファンドを設定したり、複数のファンドから資産運用を受託したりすることを禁じられていません。本資産運用会社は、本書の日付現在、他の不動産ファンド等の投資一任業務及び投資助言業務の受託等を行っておらず、今後、これらの業務の受託等を行うこととなった場合でも、本投資法人の投資対象との間で物件取得に係る競合が生じることがないよう配慮した形で受託等を行うことが想定されます。また、資産運用会社がかかる業務の受託等を行うこととなる場合には、資産運用会社において必要と判断する範囲において本投資法人と他の不動産ファンド等との利益相反に対する体制整備等を行うことが想定されます。しかしながら、これらの体制等が十分に機能しない場合には、本投資法人の成長性や運用等に影響を及ぼす可能性があります。

C. 投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止されるとともに、投資法人は解散することとなります。投資法人が解散し、清算する場合には、投資主又は投資法人債権者は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

D. 投資法人の倒産リスク

投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。投資法人は現行法上の倒産手続として破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続に服します。投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

E. GLPグループへの依存に係るリスク

本投資法人は、当初ポートフォリオのすべてをGLPグループから取得したほか、参照有価証券報告書記載の投資方針のとおり、今後もGLPグループのバリューチェーンを積極的に活用していく方針です。具体的には、GLPグループが所有し、本投資法人の投資基準に適合すると考えられる物流施設について、将来における当該物件の取得機会確保の観点から売買予約契約を締結することが有用であると判断するときには、売買予約契約を締結することがあります。加えて、GLPグループが国内において保有する他の物流施設（GLPファンド物件等を除きます。）を対象とする追加の売買予約契約の締結に向け誠実に協議する旨合意しています。また、GLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社（旧商号：日本GLP株式会社）とのスポンサー・サポート契約に基づき、マーケットリサーチ、物件取得業務の補助、運用物件の運営・管理に関する助言等の業務支援及び物流施設の売却情報の提供を受けることができることとなっています。さらに、本投資法人は、原則としてGLPのグループ会社であるGLPキャピタルパートナーズジャパン株式会社を運用資産のPM会社を選定する方針です。上記の他、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ②成長戦略 / A. 外部成長 / (ハ) GLPファンド物件の取得機会の活用」に記載のとおり、GLPファンドが開発・保有する先進的物流施設の取得を、本投資法人の外部成長の柱の一つと位置付けています。

また、GLPは、本書の日付現在、そのグループ会社を通じて、本投資法人の投資口169,440口（発行済投資口の総口数の3.6%）を保有しており、大口投資主として本投資法人の運営に一定の影響を及ぼし得るほか、資産運用会社の株式のすべてを間接的に保有しており、同社の役職員のうち大半はGLPグループの出身者であることから、GLPグループは、資産運用会社を通じて本投資法人の資産運用に重大な影響を及ぼしており、また、資産運用会社の人材はGLPグループからの人材供給に相当程度依存しています。したがって、本投資法人がGLPグループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

また、運用資産の取得を含む本投資法人とGLPグループとの間の取引においては、本投資法人と資産運用会社とは利益相反の関係にあり、PM業務やその他の業務支援においても、GLPグループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性があります。GLPグループは、日本国内において、GLPグループが保有する物流施設、及びGLPファンドが保有する物流施設を管理・運営しており、また、今後も日本国内において物流施設の開発若しくは取得を行い、又はその管理・運営を受託する場合があります。これらの物流施設を含むGLPグループが保有し、又はGLPファンドが保有し、管理・運営する物流施設等と、本投資法人の保有する物流施設が、テナントリーシング等において競合する可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「(2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主又は投資法人債権者の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び対策にもかかわらず、GLPグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生することがあります。

F. 売買予約契約及びOptimal Takeout Arrangement (OTA)に基づく物件取得等が想定通りに行えないリスク

本投資法人は、GLPグループが保有する一定の物流施設につき、将来本投資法人が一定期間内に予約完結権を行使することにより当該物流施設を取得できることを内容とする売買予約契約を締結することがあります。この場合、本投資法人が将来予約完結権を行使して、対象物件の取得を希望するか否かは、その時点における本投資法人の財務状況、ポートフォリオ構成、資金調達条件等の諸要素を勘案して判断されます。また、売買予約契約の対象物件が予約完結権行使の時点において本投資法人の投資基準に適合するとの保証はありません。さらに、予約完結権行使時における当該物件の直近の鑑定評価額（予約完結権の行使に先立つ6ヶ月以内の日を基準日とする鑑定評価額とします。）が売買金額を下回り、その乖離率が利害関係人取引規程に基づき設定された乖離許容率を超過する場合には、本投資法人は予約完結権を行使しないこととしています。

本投資法人が予約完結権を行使するか否かはこれらの将来における諸要因に応じて決定されることとなるため、本投資法人が売買予約契約を締結した場合においても、本投資法人が売買予約契約に基づく予約完結権を行使し、対象物件の一部又は全部を購入するとの保証はありません。本投資法人が定められた期間内に予約完結権を行使しなかった場合には、手付金は返還されないこととなります。

なお、本投資法人は、その財務状況、対象となる物件の状況その他の諸般の状況に鑑み、GLPグループが所有し、本投資法人の投資基準に適合すると考えられる物流施設について、将来における当該物件の取得機会確保の観点から売買予約契約を締結することが有用であると判断するときには、GLPグループに対して新たな売買予約契約の締結を申し入れることがあります。GLPグループがかかる申し入れに応じて売買予約契約の締結が実現するとの保証はありません。また、GLPとの間で締結した物件情報提供契約において、GLPは、本投資法人が締結済みの売買予約契約に基づく予約完結権の全部又は一部を行使した場合には、GLPグループが国内において保有する他の物流施設（GLPファンドが保有する物流施設等を除きます。）を対象とする追加の売買予約契約の締結に向け誠実に協議する旨合意していますが、かかる合意は、追加の売買予約契約の締結をGLPに義務づけるものではなく、誠実協議を行った結果追加の売買予約契約が締結できるとの保証はありません。

また、本投資法人は、本書に記載のとおり、GLPファンドが開発・保有する先進的物流施設の取得を、本投資法人の外部成長の柱の一つと位置付けていますが、GLPファンドが保有する物件を売却する場合に本投資法人又は資産運用会社はその取得につき優先的に情報提供を受け、交渉する機会を提供されることについて契約上の保証はありません。なお、GLPは、2020年8月に、先進的物流施設に対して投資するオープンエンド型私募ファンドであるGLP Japan Income Fund（以下「JIF」といいます。）を設立し、2020年10月より関東圏及び関西圏に立地する先進的物流施設を当初ポートフォリオとして運用を開始しています。GLPファンドにはGLPグループ以外の第三者が出資しており、GLPファンド側の事情やJIFの運用によりGLPファンドからの物件取得戦略に一定の影響を及ぼすこととなる可能性があります。また、そのような事情がない場合であっても、本投資法人が期待通りにGLPファンドの開発・保有物件を取得できず、本投資法人の外部成長に寄与しない可能性があります。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ②成長戦略 / A. 外部成長 / (へ)ブリッジスキームを活用した将来の物件取得機会の確保」に記載のとおり、一定の取得期間中の本投資法人が指定する日に物件を取得する権利又は取得に係る優先交渉権を有し、取得する時期によっては取得価格を一定程度逡減させることができることとするような取り組みとして、「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称する契約形態での売買契約の締結又は優先交渉権の取得を行っており、かかる取り組みを、優良物件の取得機会を確保するためのブリッジスキームの一つとして位置付け、外部成長戦略の一つとしています。しかしながら、OTAが売買契約による場合には、定められた期間中に本投資法人が取得義務を負うこととなることから、後記「③ 不動産に係るリスク / V. フォワード・コミットメント等に係るリスク」に記載のリスクがあり、また、優先交渉権を取得しているに過ぎない場合には、本投資法人が優先交渉権を行使した場合であってもOTA対象資産を取得できる保証はなく、また、取得する場合においても、本投資法人がOTAによ

って企図した取得価格の通減が実現できる保証はありません。

なお、資産運用会社の社内規程である利害関係人取引規程に基づき、本投資法人がGLPグループから不動産を取得する場合の取得価格は、鑑定評価額に資産運用会社の投資委員会が定める一定の乖離許容率を乗じた額を上乗せした額が上限となり、かつ当該乖離許容率は10%を超えてはならないこととされています。一般に市場価格が鑑定評価額に反映されるまでには一定のタイムラグがあること、特に不動産の市場価格が上昇している局面では、鑑定評価額が実勢市場価格を下回る傾向にあることから、GLPグループからの取得が困難となるおそれがあります。

③ 不動産に係るリスク

本投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

A. 不動産の流動性に係るリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デュー・ディリジェンス）こともあります。デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

また、物件取得競争が激化するなど市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオの実現や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。

さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

B. 投資対象を物流施設に特化していることによるリスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針」記載のとおり、本投資法人は、先進的物流施設について引き続き底堅い需要が継続するものと考えており、主として先進的物流施設に対して投資を行っていく方針です。しかしながら、3PL事業の拡大及び電子商取引市場の拡大等の先進的物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、あるいは先進的物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変動が生じる可能性があり、先進的物流施設について希少性が高く需要が供給を上回る状態が今後も持続するとは限りません。その場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

また、本投資法人は、上記以外にも主たる投資対象を物流施設とすることに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化し、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなった場合、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。さらに、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸出又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、それらの物件のテナント需要は、為替相場や経済情勢にも左右される可能性があります。

また、景気減速により消費者行動が影響を受ける結果、テナントの事業及びその物流施設に対する需要が悪影響を受けるなど、物流業界全体における全般的な景気が悪化した場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、今後も物流市場の変化、電力供給不足等による施設の稼働状況、テナントの事業活動への支障が生じること等により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。例えば、「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」に基づき、2024年4月1日以降に自動車運転業務における時間外労働時間の上限規制等が適用されることに伴い、いわゆる2024年問題として物流業界に一定の影響を及ぼすことが懸念されており、これによりテナントの経営悪化に伴う賃貸借契約の解消や物流施設への需要の低下が生じる可能性があります。

物流施設スペースの供給過剰若しくは需要の低下又は賃料水準の低下等物流施設に関する市況悪化により物流施設が不採算となる可能性や、他の物流施設との競争の状況、

物流施設への潜在的テナントの誘致力並びに既存物流施設の保守、改修及び再開発能力等によっても、本投資法人の収益は左右されます。

さらには、用途指定・用途制限、収用及び再開発等に関連する法令及び税法等の改正により、これらに関する規制が変更又は強化され、物流施設運営に影響を与える場合には、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。また、港湾労働法（昭和63年法律第40号。その後の改正を含みます。）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受けまた一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの人件費及び営業費用が他の地域に比べ高くなる場合があります、テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益にも悪影響が生じる可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

C. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書記載の投資方針に基づき資産の運用を行います。本投資法人の運用資産が一定の地域、特に首都圏に偏在するおそれがあります。また、本投資法人の投資対象は物流施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に首都圏の物流施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の不動産が近接して所在する場合には、物流施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

D. 不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、本投資法人が取得する不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）に一定の瑕疵があった場合、又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵又は契約不適合が存在する場合として、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、このほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。また、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）が施行された2020年4月1日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができますが、かかる期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。

他方で、民法改正法が施行された2020年4月1日以降に締結された不動産の売買においては、改正後の民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うこととなります。買主は、契約不適合を知った時から1年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照

らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

上記に加え、本投資法人が買主であるときに、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われぬ場合もあり得ます。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵又は契約不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、民法改正の前後を問わず、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

E. 土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

F. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事件・事故又は地震・津波や風水害・土砂災害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建

物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしもすべて保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波・豪雨が起こった場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設については、地震・津波によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物流施設であっても、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。

G. 建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していたながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高さ・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

H. 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、不動産たる土地に係る有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的

に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設の立地する地域は、工場跡地等の土壤汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。

土壤汚染等に関しては、土壤汚染対策法が制定され、2003年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壤の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壤、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され、又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

I. 不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、その運用資産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

J. 共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

す。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K. 借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

L. 仮換地及び保留地に係るリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地又は保留地として指定されている土地を敷地とする物件に投資することがありますが、かかる物件には特有のリスクがあります。仮換地に関しては、仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、従前地に関する権利が第三者の権利により制限を受けていた場合は、仮換地に関する権利も同様の制限を受けることとなります。さらに、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

保留地に関しては、保留地予定地の所有権は、換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき換地処分がなされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地及び保留地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

M. 売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶこととなります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

N. 専門家報告書等に係るリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士等による評価を示したものととどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあっては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

本投資法人では、不動産を取得するに際して、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等について、専門業者からのエンジニアリング・レポート（建物状況調査報告書）、地震リスク評価報告書等を取得することとしています。建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書等には、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果が記載されており、本投資法人では、これらの専門業者からの報告書等をもとに取得対象資産の欠陥及び瑕疵の有無、耐震性能評価の確認を行うこととしています。

しかし、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、取得対象資産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PMLは、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

O. マーケットレポートへの依存に関するリスク

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

P. 収入及び支出に係るリスク

一般的に本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。

本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。また、テナントは、定期賃貸借契約において明文で排除されている場合を除き、賃料が不相当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はなく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることにより不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

本投資法人の主要な営業費用は減価償却費、固定資産税や都市計画税等の固定的な費

用で構成されており、賃料収入の減少により本投資法人の収益性や分配金の水準が大きく悪化する可能性があります。

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

さらに、賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

不動産からの収入の減少及び不動産に関する支出の増大の、双方又は一方の事由が生じた場合、本投資法人の収支が悪影響を受ける可能性があります。

また、民法改正後の民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

Q. PM会社に係るリスク

一般に、オフィスや住居等の不動産に比べて物流施設のテナント候補は限定されており、テナントとの良好かつ強固な関係を有するPM会社を選定し、そのリーシング能力を活用することが極めて重要です。また、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理状況等の良否も、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、リーシングの成否、管理の良否及びそれらの結果としての収益性の確保について、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本投資法人がPM会社を選定するに当たって、その候補業者の資質、経験、ノウハウ、テナント・リレーション等を慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を資産運用会社に選定させる場合でも、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたPM会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。PM会社の業務遂行能力に大きな変化があった場合やPM会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

R. テナント集中に係るリスク

本投資法人の保有する物流施設の多くは、極めて少数のテナントに依存していますが、不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。特に、物流施設はBTS (Build to Suit: 顧客の要望に沿った立地及び設備を有する物流施設) を前提に供給される物件が比較的多いこともあり、相対的に代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性や改装等のために多額のコスト負担が生じる可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

S. 敷金及び保証金に関するリスク

物流施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で貸貸人に預託することが多く、本投資法人は、今後、これらの資金を資産の取得資金や資産の運用にかかる支出の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

T. 転貸に係るリスク

(イ) 転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 敷金等の返還義務に係るリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

U. マスターリースに係るリスク

投資対象となる不動産等において、PM会社等が当該不動産等の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

V. フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

W. 地球温暖化対策に係るリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度の創設又は拡充に伴い、排出権削減のための建物改修工事を実施したり、排出権等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

またテナントの事業はトラック輸送に大きく依存しているため、地方公共団体の自動車排出窒素酸化物及び粒子状物質の総量規制等の規制が強化された場合、テナントの費用が増加する結果、物流施設に対する需要が縮小する可能性があります。

X. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 2002年8月9日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号 2003年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。但し、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる税負担を回避又は軽減できる可能性があります。

Y. 太陽光発電設備が付帯した物件に係るリスク

本投資法人は太陽光発電設備が付帯している物件を保有しており、当該太陽光発電設備を太陽光発電事業者に対して賃貸しています。当該テナントとの賃貸借契約上、賃料についてはテナントによる売電事業の売電収入に連動する変動賃料が含まれており、本投資法人の賃料収入はテナントの売電事業の成果により影響を受けることとなっています。売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、当該テナントによる売電事業の売電収入が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。例えば、太陽光発電設備の性能が取得後に想定以上に低下し、又は太陽光発電設備に故障、不具合等が発生し、想定していた発電量が得られず、売電収入に連動する変動賃料が減少する可能性があります。さらに、太陽光発電設備の発電量は日射量によって変動するため、季節変動が生じやすく、夏場の変動賃料に比べ冬場の変動賃料が大幅に減少する可能性があります。また、発電事業者は、原則として、太陽光発電設備が接続電気事業者の送電設備に電氣的に接続され、当該送電設備その他の送電に関連する第三者の設備が維持されている場合のみ売電することができます。したがって、これらの設備が故障又は損壊した場合、発電事業者は、一定期間太陽光発電設備の不稼働を余儀なくされる可能性があります。結果として本投資法人の太陽光発電設備に係る変動賃料が減少し又はかかる賃料が得られなくなる可能性があります。なお、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法施行規則（平成24年経済産業省令第46号。その後の改正を含みます。）によれば、天災事変による接続電気事業者の電気工作物の故障又は故障を防止する装置の作動による停止等の場合、売電の停止（出力の抑制）に対する補償は行われないうこととなっています。これらの場合、賃借人である発電事業者の売電収入が減少する可能性があります。その結果、本投資法人の受領する変動賃料が減少し、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

Z. 底地物件に関するリスク

本投資法人は、さらなる収益の確保と運用資産の成長を図るとの観点から、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。なお、底地の取得に際しては、底地上に物流施設が存在している底地だけではなく、再開発により将来その上に物流施設を建設することが可能と見込まれる底地に対して投資を行う場合があります。かかる底地に対する投資についての主なリスクは以下のとおりです。

(イ) 底地物件に係る一般的なリスク

底地に設定される借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49条。その後の改正を含みます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認

められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財政状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金などで担保される範囲を超える場合は、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定又は借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 底地上の建物に係るリスク

本投資法人が、再開発により将来物流施設を建設することが可能と見込んだ場合、底地上の建物の用途が物流施設以外の場合であっても、当該底地に対して投資する場合があります。また、再開発までの期間が長期にわたる可能性もあります。

この場合、当該建物の用途が物流施設以外であることに伴う当該用途特有のリスク、例えば工場である場合の土壤汚染リスクやテナントの操業停止等に伴う賃料延滞又は賃料減額請求等のリスクがあり、物流施設特化型である本投資法人のポートフォリオに物流施設以外の用途に係る投資リスクが生じるうえ、資産運用会社が当該用途特有の運用リスク等に必ずしも精通していない結果、取得時における評価を適切に行えない可能性や、取得後に想定外の損失が生じる可能性も否定できません。

(ハ) 再開発に係るリスク

本投資法人が、物流施設への再開発を見込んで底地物件を取得し、当該底地上で再開発を行う場合や既存物件に関して再開発を行う場合、工事期間中のテナント退去により当該底地からの賃料収入が得られなくなる可能性があります。また、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壤汚染等が発見されることなどにより、開発の遅延、変更又は中止を余儀なくされる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故又は近隣等との間で紛争等が生じる可能性、g) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の開発リスクがあります。また、再開発後の物流施設を想定どおりにテナントに賃貸することができず、又は想定した賃料収入が得られない可能性もあります。これらの結果、底地物件取得時に企図した物流施設への再開発を実現できず売却を余儀なくされ、又は再開発中若しくは再開発後の物件からの収益が本投資法人の期待を大きく下回り又は全く得られないこととなり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性や、本投資法人が想定外の費用、損害又は損失を被る可能性があります。

④ 不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人が投資対象とする不動産信託受益権については、以下のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

A. 信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産すべてが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができるなど、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めることもできます（新信託法第48条第5項、第53条第2項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うこととなります。

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金商法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することとなります。対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法（平成16年法律第154号。その後の改正を含みます。）第28条第1項、第2項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（同法第29条第1項、第2項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財

産の処分行為の取消権を信託受益者に認めています（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では、所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤ 税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

A. 導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、多額の法人税額等の発生、分配金支払原資の制限・不足、機関投資家以外の者からの借入の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務 / A. 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

B. 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額に係る一定の調整を加えた後の額）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を加えた後の額）の比較によりその判定を行うこととされていますが、何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合（但し、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

C. 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

D. 借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。以下、F.において同じです。）以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、機関投資家以外の者に借入れにかかる債権を譲渡された場合、又は保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合には、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

E. 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度の終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、本投資口が市場で流通するため、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

F. 投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件のひとつに、事業年度の終了時において投資法人の投資口が機関投資家のみに保有されること、又は50人以上の者に保有されることという要件があります。本投資法人は投資主による本投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の者に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、導管性要件を満たさないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

G. 投資口の国外募集に関するリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとするを定めており、この規定により導管性要件のうち投資口の50%超国内募集要件を満たすことを予定しています。しかし、本投資法人が何らかの理由により、国外募集による多額の投資口の発行を余儀なくされ、投資口の発行価額の総額のうち国外において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50以上となった場合には、上記要件を満たさないこととなります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

H. 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、追加的な税負担が発生することがあります。また、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

I. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第31条、規約別紙1 II 4）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。なお、投資法人に係る登録免許税及び不動産取得税の軽減措置は2025年3月31日までとされています。

J. 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

K. 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との間に不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。但し、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を行うことでかかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。

⑥ その他

A. 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。匿名組合に出資する場合、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資することになります。当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があります。又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

B. 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口の払込期日後、前記「4 第21期末後取得済資産及び取得予定資産の概要 / B. 第21期末後取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる信託受益権の保有者との間で、信託受益権売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないため契約が終了し、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

C. 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「4 第21期末後取得済資産及び取得予定資産の概要 / B. 第21期末後取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、借入先となる協調融資団のエージェント及び一部参加予定金融機関から、協調融資団の組成及び貸出実行の意向を有する旨の確認をそれぞれ得ています。しかしながら、協調融資団は本書の日付現在においては、未だ組成されておらず、また、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続も未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による協調融資団の組成及び貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資口及び本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係人から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

- A. 資産運用会社は、リスク管理規程及びリスク管理マニュアルを定め、資産運用会社の経営及び投資法人から委託された運用資産に対して直接間接に影響を及ぼすリスクを定期的に分析・評価し、それに対する対策を講じ、またモニタリングすることにより、リスクの管理に努めています。
- B. 資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、投資を決定する際の物件調査基準及び物件評価基準、並びに運営管理方針（テナント管理及び賃貸方針、不動産運営管理、売却方針、付保方針並びに外部委託管理方針を含みます。）等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- C. 資産運用会社は、参照有価証券報告書記載の本投資法人の運用体制のとおり、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- D. 資産運用会社は、参照有価証券報告書記載の運用体制（コンプライアンス体制）のとおり、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係人との取引等についてのコンプライアンス上の問題の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- E. 資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。

7 資金の借入れ

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までの間に、資金の借入れ、投資法人債の発行及び借入金の期限前弁済を行っており、本書の日付現在の負債の状況は以下のとおりです。

＜負債の状況＞

(単位：百万円)

	参照有価証券報告書 提出日（2022年11月 29日）現在	本書の日付 （2023年5月15日）現在	増減
短期借入金	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	48,560	37,470	△11,090
長期借入金	268,660	278,440	9,780
借入金合計	317,220	315,910	△1,310
1年内償還予定の投資法人債	3,500	2,000	△1,500
投資法人債	50,500	52,500	2,000
投資法人債合計	54,000	54,500	500
借入金及び投資法人債の合計	371,220	370,410	△810
その他有利子負債	-	-	-
有利子負債合計	371,220	370,410	△810

8 本店の移転

本投資法人及び本資産運用会社は、2022年12月12日付で、本店所在地を東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンターから東京都中央区八重洲二丁目2番1号 東京ミッドタウン八重洲八重洲セントラルタワーに移転しました。

9 投資法人債の発行及び投資法人債に関する事務の委託

本投資法人は、2022年12月23日に、第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）を以下のとおり発行しました。

発行日	2022年12月23日
発行金額	2,000百万円
年限	10年（2032年12月23日）
利率	0.820%

本投資法人は、第21回無担保投資法人債に関する事務を、株式会社三井住友銀行に委託しています。かかる投資法人債に関する一般事務受託者の概要は以下のとおりです。

名称	運営上の役割	業務内容
株式会社三井住友銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）財務代理契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。

(管理報酬等)

本投資法人から第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関する一般事務受託者に対する、発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務の委託等に関する手数料は、それぞれ金500万円以下（並びに消費税及び地方消費税）とし、当該投資法人債の払込日に、当該投資法人債の払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

また、元金支払手数料として元金100円につき0.075銭を、利金支払手数料を元金100円につき0.075銭（1回当たり）を、投資法人債に関する一般事務受託者経由で、株式会社証券保管振替機構の加入者に対して支払います。

(財務代理契約の更改等)

(イ) 契約期間

契約期間の定めはありません。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

(i) 本投資法人は、一般事務受託者を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて一般事務受託者に通知することを要します。

(ii) 一般事務受託者は、財務代理人を辞任することができます。但し、一般事務受託者は辞任の90日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。

(iii) 上記(i)及び(ii)において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに一般事務受託者に書面にて通知します。

(iv) 本契約に定める財務代理人の変更については、本投資法人は、投資法人債要項の定めに従い、公告を行います。

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度当事者間で相互にこれに関する協定をすることとされています。

(投資法人債に関する一般事務受託者の概況)

(イ) 名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : 株式会社三井住友銀行
資本金の額 : 1,770,996百万円(2022年9月30日現在)
住 所 : 東京都千代田区丸の内一丁目1番2号
事業の内容 : 銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(ロ) 関係業務の概要

第6回、第10回、第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）、第16回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）、第18回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（サステナビリティ・リンク・ボンド）及び第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関する、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債権者からの申出の受付事務及び投資法人債原簿関係事務等

(ハ) 資本関係

該当事項はありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

GLP投資法人 本店
(東京都中央区八重洲二丁目2番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は、次のとおりです。

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	:	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。